

RASSEGNA STAMPA

Maggio - Giugno 2024

WEB

Quotidiano Energia

22 maggio 2024

DL Superbonus, Rete Irene scrive a Mattarella: “gravi pregiudizi”

<https://www.quotidianoenergia.it/module/news/page/entry/id/505483>

STAFFETTA QUOTIDINA

22 maggio 2024

Superbonus, Rete Irene scrive a Mattarella

<https://www.staffettaonline.com/articolo.aspx?id=385465>

QUALE ENERGIA

22 maggio 2024

Decreto Superbonus, oggi il voto di fiducia alla Camera

<https://www.qualenergia.it/articoli/decreto-superbonus-oggi-voto-fiducia-camera/>

TEKNORING

3 giugno 2024

Case Green: scenari variabili sul recepimento della Direttiva in Italia

<https://www.teknoring.com/news/efficienza-energetica/recepimento-direttiva-case-green-in-italia-scenari-variabili/>

COSMOSERR

4 giugno 2024

Riordino degli incentivi per la riqualificazione. Rete Irene propone...

<https://www.cosmoserr.it/riordino-degli-incentivi-per-la-riqualificazione-rete-irene-propone/>

INFOPARLAMENTO

11 giugno 2024

L'Italia e la Direttiva EPBD, un nuovo capitolo per la riqualificazione edilizia

<https://infoparlamento.com/litalia-e-la-direttiva-epbd-un-nuovo-capitolo-per-la-riqualificazione-edilizia/>

CARTACEO

11/05/2024 **Milano Finanza** Pag. 48Pag. 3

28/05/2024 **Imprese Edili** Pag. 50-51.....Pag. 4-5

I VOSTRI SOLDI



Piacenza - Milano - Lugano

www.kcimmobilgest.com

Nel Mattone



Piacenza - Milano - Lugano

www.kcimmobilgest.com

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

PROPRIETÀ



PRIVATA

DI TERESA CAMPO

Ream sgr investe in un centro di assistenza sanitaria a Milano

Il fondo Geras 2 di Ream sgr ha rilevato da Proges Cooperativa Sociale di Parma l'Adriano Community Center, complesso immobiliare misto in via Adriano 97 a Milano. Contestualmente al rogito, il fondo ha stipulato un contratto di locazione di lunga durata, per tutto il complesso, con la stessa Cooperativa. La struttura, realizzata tra il 2018 e il 2020 e aperta al pubblico dal 2020, è costituita da una Rsa con 120 posti letto e una residenza sanitaria assistenziale per persone con disabilità con 20 posti letto (RSD), entrambe date in gestione a Proges; un poliambulatorio; 17 appartamenti protetti per anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti; 22 appartamenti di social housing, più uffici, auditorium/punto comunità e affetteria; il tutto per una superficie commerciale di 15.800 metri quadri. «Con questa acquisizione il Fondo Geras 2 prosegue la politica di investimento in strutture al servizio delle persone», spiega Oronzo Perrini, direttore generale di Ream sgr, «con un portafoglio di 1.350 posti letto tra strutture socio sanitarie-assistenziali e ricettive, per un valore di 190 milioni di euro che, unitamente ai posti letto del fondo Geras, porta a 3.550 posti letto e 450 milioni di investimento».

Contract District Group punta sull'affitto di residenze di lusso

Contract District Group punta sulla luxury hospitality residenziale con nuovi progetti. Dopo le collezioni di appartamenti in affitto dei progetti Dhome, Central Tower, San Ambrogio e Foro Bonaparte living, in arrivo AF Duomo, quattro esclusive suite realizzate su progetto di AF Progress nello storico palazzo Carminati, di cui Milano Contract District ha curato il progetto di interior. Il progetto conta 1.800 metri quadri, di cui 500 sono stati ristrutturati. L'edificio, costruito nel 1867 e protetto dalla Soprintendenza dei Beni Culturali, costituisce lo sfondo tra il fronte Duomo e la medievale piazza dei Mercanti. Con il lancio della divisione relativa al family contract, Contract District Group ha ormai esteso know-how ed expertise al settore del Luxury Hospitality residenziale proponendo servizi innovativi, un nuovo segmento per una clientela amante del design che predilige l'hospitality in appartamenti arredati al posto del tradizionale hotel.

Rete Irene lancia campagna per riordinare gli incentivi fiscali

Esortare le imprese a un impegno per la riqualificazione edilizia: è l'obiettivo della campagna di adesioni lanciata da Rete Irene sulla proposta di riordino degli incentivi fiscali per il rinnovamento energetico degli edifici realizzata insieme ad Assosond Conafi. L'iniziativa vuole favorire il dibattito sui bonus fiscali, guardando al futuro degli strumenti pubblici che devono favorire l'efficienza energetica in vista degli sfidanti obiettivi previsti dalla Direttiva Epubd. Secondo stime europee a oggi, infatti, il 75% degli edifici è inefficiente energeticamente con costi per 90 miliardi, di cui il 40% destinato a riscaldamento e raffrescamento degli edifici. La proposta promuove un approccio pluri-obiettivo volto a incentivare interventi che possano soddisfare più ambiti di attività. Al centro vi è un nuovo incentivo a intensità variabile, a partire da un'aliquota del 70%, proporzionale al numero di ambiti coinvolti e alla qualità dei risultati ottenuti. La struttura proposta subordina la cessione del credito alla presenza di criteri selettivi rigorosi come ulteriore strumento per stimolare gli interventi che siano realmente di interesse pubblico.

Casa Preziosi in salita del 4-6% in 12 mesi Corrono Liguria e Lazio, più lento il Sud

VOGLIA DI MARE

MARE 2024. LE METE PIÙ CARE IN ITALIA...

	Provincia	Località	Fronte mare nuovo e ristrutturato		Altre zone usate		Var. % annua 2024/2023
			Min	Max	Min	Max	
1	GE	Portofino	21.000	25.500	12.300	19.000	5,6
2	LU	Fortè dei Marmi	10.300	15.200	5.900	7.800	3,6
3	GE	S. Margherita Ligure	11.000	15.000	5.800	7.700	5,3
4	NA	Capri	9.500	14.700	6.700	9.700	4,4
5	OT	Porto Cervo	10.900	13.500	8.900	9.900	2,2
6	OT	Porto Rotondo	7.100	11.500	5.900	6.600	2,9
7	IM	Sanremo	7.500	11.500	3.500	4.500	4,3
8	SV	Alassio	6.700	11.200	4.300	6.200	5,2
9	SP	Lerici	5.100	11.000	3.600	5.100	4,3
10	NA	Anacapri	6.500	10.300	4.700	7.000	3,6
11	SP	Monterosso	6.900	9.500	3.900	4.200	4,9
12	SP	Portovenere	5.900	9.500	3.800	5.600	5,5
13	ME	Isola di Panarea	6.800	8.500	4.300	5.500	2,2
14	NA	Sorrento	5.600	8.300	4.500	6.000	4,2
15	SA	Positano	5.600	7.950	3.100	4.000	4,3

E QUELLE CHE SI SONO APPREZZATE DI PIÙ NELL'ULTIMO ANNO

	Provincia	Località	Fronte mare nuovo e ristrutturato		Altre zone usate		Var. % annua 2024/2023
			Min	Max	Min	Max	
1	RM	Santa Severa	2.800	3.750	2.500	3.100	6,9
2	RM	Lido di Ostia	2.900	3.650	2.500	3.300	6,3
3	IM	Arma di Taggia	3.900	4.500	2.600	3.800	6,2
4	LT	San Felice Circeo	3.900	5.200	2.100	2.750	5,8
5	GE	Portofino	21.000	25.500	12.300	19.000	5,6
6	SP	Portovenere	5.900	9.500	3.800	5.600	5,5
7	IM	Santo Stefano al mare	2.800	3.200	2.100	2.700	5,5
8	SP	Levanto	4.500	7.500	2.800	3.800	5,3
9	GE	Santa Margherita Ligure	11.000	15.000	5.800	7.700	5,3
10	SV	Laiqueglia	4.750	6.283	3.296	4.750	5,3
11	FE	Lido degli Scacchi	2.300	2.450	1.900	2.200	5,3
12	GR	Marina di Grosseto	3.800	5.200	2.900	3.650	5,3
13	LT	Sabaudia	4.500	5.600	2.300	3.100	5,3
14	GE	Sestri Levante	6.300	7.100	4.200	6.600	5,2
15	GE	Rapallo	4.900	7.100	2.500	4.700	5,2

Fonte: Centro Studi AbitareCo.

Withub

di Teresa Campo

La voglia di mare continua a premiare il mercato immobiliare tricolore. E premia la classica Liguria, ma anche Lazio e Marche. A dispetto del rallentamento registrato per le case in città, al mare la musica nell'ultimo anno è stata infatti ben diversa: domanda fortissima, tempi di vendita rapidi (meno di sei

mesi), prezzi nell'ultimo anno in salita di un altro 4-6% con punte anche del 7%, che portano al 10-15% l'incremento a cinque anni, cioè dal 2019, l'ultimo anno prima a del Covid. «Proprio dalla pandemia derivano tuttora alcune delle motivazioni che continuano a spingere il mercato, e cioè voglia di spazi aperti e di fuga dalla città, resa possibile dal diffondersi del lavoro da remoto», spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile Centro Studi

di AbitareCo, «Ma non mancano, e anzi sono in crescita, gli acquisti per investimento, ovvero chi compra la casa al mare perché convinto che manterrà il valore nel tempo e anzi si rivaluterà, convinzione dimostrata dai fatti. E naturalmente anche per affittarla, magari in modalità affitto breve. Anzi, ancora più diffuse sono le formule miste: compro per sfruttare la casa direttamente, ma anche per affittarla, e ridurre così il peso di spe-

Superare l'attuale sistema dei bonus dando priorità agli interventi sui condomini più energivori o situati in territori complessi dal punto di vista sociale: è la proposta di Rete Irene e Assocond-Conafi per aprire il confronto sul futuro della rigenerazione dell'edilizia residenziale, nel quadro degli obiettivi della nuova direttiva sull'efficienza energetica degli edifici

Superbonus ridimensionato, cessione del credito e sconto in fattura eliminati, migliaia di cantieri bloccati e nessuna progettualità circa la riqualificazione energetica degli edifici residenziali.

In questo scenario sfavorevole per l'edilizia nazionale, l'Unione Europea ha approvato la revisione della direttiva per l'efficienza energetica degli edifici.

Ne abbiamo parlato con Manuel Castoldi, Presidente di Rete Irene.

«Per le nostre imprese e per la maggior parte delle imprese edili italiane, gli ultimi 3 anni sono stati un delirio e un calvario, soprattutto per chi è intervenuto su edifici energivori situati nelle periferie urbane e ha dovuto gestire 67 modifiche normative.

L'ultimo intervento legislativo – il D.Lgs. 39/2024 – ha eliminato le residue agevolazioni colpendo in modo drammatico il settore residenziale privato, in particolare

Il futuro della rigenerazione edilizia

le fasce più deboli, i bisognosi e i terremotati, oltre a tutta la pubblica amministrazione e al terzo settore. Ci sarebbe molto da dire su questi argomenti ma eviterei di affrontare quelli più imbarazzanti, che meriterebbero senz'altro un'analisi "fredda", più tecnica e meno politica. Vorrei invece concentrare l'attenzione sul riordino dei bonus edili, un tema fondamentale per il futuro del paese ma attorno al quale si è creato un silenzio assordante».

Iniziamo dai fatti...

«Negli ultimi 4 anni il consumo

Proponiamo un modello pluri-obiettivo, in cui gli incentivi siano erogati a progetti in grado di creare un vantaggio reale per l'intera comunità

Manuel Castoldi



energetico delle famiglie italiane ha comportato una spesa media di circa 90 miliardi di euro, di cui circa il 60% per le bollette domestiche. Nel 2022 la quota di importazioni nette di energia è aumentata fino al 79,7%.

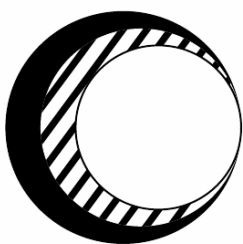
Questa dipendenza espone alla volatilità dei prezzi le famiglie italiane che, nel 2022, hanno speso circa 113,5 miliardi di euro (come si avvince da: Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica: "Relazione Annuale sulla Situazione energetica nazionale con i dati riferiti all'anno 2022").

Gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica realizzati da Rete Irene negli ultimi tre anni, utilizzando risorse pubbliche, hanno portato una riduzione media del fabbisogno energetico di oltre il 67%.

Il potenziale di risparmio energetico ed economico esiste, è molto consistente e può essere ottenuto in tempi relativamente brevi.

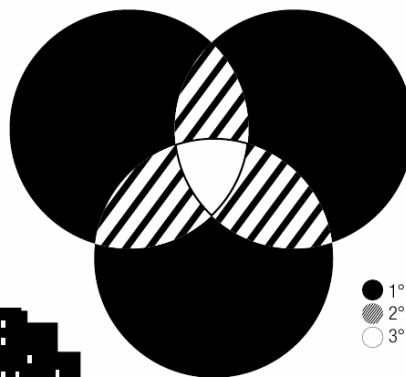
La filiera dell'edilizia è una voce importante del prodotto interno lordo del nostro paese, crea lavoro per milioni di persone e alimenta le casse pubbliche.

DAL MODELLO MONO-OBIETTIVO



Affronta un ambito specifico, stratificando via via requisiti o elementi aggiuntivi (un livello di trasmittanza, una verifica sull'EPH ecc.) > Miglioramenti marginali sempre più esigui e costosi

AL MODELLO PLURI-OBIETTIVO



Più inclusivo e più capace di risolvere più problematiche con interventi integrati in settori meritevoli di sostegno > Miglioramenti aggiuntivi e maggiore valore a parità di costo

● 1° livello
▨ 2° livello
○ 3° livello

L'incentivo è un investimento pubblico che, attraverso processi chiari e operatori qualificati, offre un servizio importante ai proprietari degli immobili. Bisogna stanziare risorse pubbliche solo per interventi di effettivo interesse pubblico, che stimolino economie di filiera e innovazione di materiali e tecnologie. È necessaria una durata almeno decennale e, per tutti gli interventi incentivati, l'applicazione dei controlli previsti dal D.Lgs. 157/2021 "antifrode"



Manuel Castoldi
Presidente di **Rete Irene**

Con gli interventi di riqualificazione energetica, inoltre, contribuisce al contenimento della bolletta energetica nazionale, incrementa il valore dei fabbricati e riduce l'inquinamento dell'aria nei centri urbani. Considerando i fatti, personalmente trovo sconcertante che non ci sia alcuna volontà di aprire un tavolo di confronto su queste tematiche. La nuova direttiva cosiddetta "case green" è una realtà con la quale Governo e Parlamento dovranno confrontarsi. L'auspicio è che, passate le elezioni europee, il dialogo possa iniziare al più presto».



Nuovo incentivo "pluri-obiettivo" con 3 intensità incentivanti (a partire da un'aliquota del 70%), proporzionali al numero di ambiti d'intervento coinvolti:

- 1° livello:** operazione che coinvolge 1 ambito di intervento
- 2° livello:** operazione che coinvolge 2 ambiti di intervento
- 3° livello:** operazione che coinvolge 3 o più ambiti di intervento

Ambiti di intervento possibili

- RINNOVAMENTO ENERGETICO
- MIGLIORAMENTO STRUTTURALE
- FONTI RINNOVABILI
- RAFFRESCAMENTO ESTIVO

Obiettivi integrati per intensità d'incentivo

Come sottolinea **Manuel Castoldi**, la proposta di **Rete Irene** e Assocond Co.Na.Fi. (che dal 1987 Assocond-Conafi - Associazione Italiana Condomini - tutela i diritti del consumatori-utenti del bene casa) considera gli incentivi fiscali come un investimento pubblico, mirato a conseguire sia gli obiettivi nazionali ed europei di sostenibilità, risparmio energetico, inclusione sociale e contrasto alla povertà energetica, sia il maggior

ritorno in relazione alla spesa incentivata.

I pilastri della proposta sono:

- approccio pluri-obiettivo, per incentivare contemporaneamente interventi diversi che soddisfino obiettivi di interesse collettivo;
- privilegiare la qualità, con intensità di incentivo crescenti in relazione al numero di interventi simultanei e al miglioramento dei risultati;
- subordinare la cessione

del credito a criteri qualitativi particolarmente rigorosi, come ulteriore meccanismo di stimolo. L'approccio pluri-obiettivo crea un sistema omogeneo a sostegno di interventi integrati, che interessano almeno quattro ambiti:

- rinnovamento energetico;
- miglioramento strutturale;
- fonti rinnovabili;
- raffrescamento estivo.

Rete Irene e Assocond-Conafi hanno presentato una proposta al riguardo...

«Abbiamo messo a sistema l'esperienza maturata dalla nostra rete d'impresе, in oltre 10 anni di attività nella riqualificazione energetica degli edifici condominiali, con le esigenze espresse dall'associazione nazionale dei condomini, in qualità di committenti/utilizzatori/consumatori.

Scopo principale della proposta è rompere il silenzio circa il futuro degli incentivi e offrire alcuni spunti di riflessione, per cominciare un percorso condiviso fra tutti gli attori partendo da un assunto: garantire l'assoluta sostenibilità degli incentivi da parte delle finanze pubbliche.

Concretamente la nostra proposta non prevede l'erogazione di incentivi "a pioggia", mirati a conseguire un unico obiettivo. Al contrario proponiamo un modello pluri-obiettivo, nel quale gli incentivi siano erogati a progetti in grado di creare un vantaggio reale per l'intera comunità.

In questo scenario la miglior riqualificazione energetica, intesa come progetto integrato sull'involucro edilizio e sugli impianti di riscaldamento, non sarà sufficiente per accedere né a un incentivo **importantissimo**.

RETE IRENE È UN NETWORK PER L'EFFICIENZA ENERGETICA NATO NEL 2013, COMPOSTO DA 19 IMPRESE E 8 PARTNER INDUSTRIALI. QUESTI I DATI SALIENTI DEL NETWORK NEL TRIENNIO 2021-2023:

196 cantieri

245 mln volume d'affari in €

4.05 Il salto di classe energetica medio degli edifici riqualificati

67% la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici riqualificati

32 mln kWh/anno di risparmio dei progetti realizzati

4,8 mln tCO₂ Le emissioni climalteranti evitate dagli interventi

400 Addetti occupati nei cantieri

1.000 persone occupate nell'indotto

te, né alle opzioni come cessione del credito e sconto in fattura che - piaccia o no - hanno dimostrato un'estrema efficacia nella formazione del consenso nelle assemblee condominiali.

Per ottenere queste premialità sarà indispensabile un progetto multi-obiettivo, mirato non solo alla riqualificazione energetica ma anche al miglioramento strutturale in chiave antisismica, alla diffusione delle energie rinnovabili e alle soluzioni per il raffrescamento estivo.

Quali sono i benefici dell'incentivazione degli interventi multi-obiettivo?

«In generale non tutti gli edifici hanno bisogno di un insieme di lavori così ampio e complesso, non tutti gli operatori del settore sono in grado di organizzare e realizzare questo tipo di interventi e, soprattutto, non tutti i committenti sono interessati a questo tipo di investimento.

Il principale vantaggio del meccanismo incentivante consiste perciò nella possibilità di selezionare i progetti, dando ad esempio la priorità agli edifici classificati come più energivori, oppure a quelli situati nei territori più complessi dal punto di vista sociale.

Selezionare i progetti sulla base delle loro caratteristiche tecniche e degli obiettivi energetici e sociali consentirà di orientare le scelte in base alle necessità e alle opportunità, concentrando gli incentivi nei progetti utili a centrare il primo obiettivo della direttiva "case green", la riduzione del 16% del fabbisogno energetico entro il 2030.

Parallelamente, la possibilità di selezionare gli interventi non potrà che favorire sia la consapevolezza dell'impegno finanziario da parte dello Stato e, quindi, la stabilizzazione delle regole, sia l'ingresso nel mercato di operatori finanziari interessati a fare la propria parte all'interno di un quadro normativo evoluto».