

GL /XQHGu RWWREUH

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	11/10/2021	<i>REAL ESTATE 24 CAPPOTTO TERMICO: PRIMA SANARE I DIFETTI DELLA CASA (M.Voci)</i>	3
20	Il Sole 24 Ore	09/10/2021	<i>CATASTO SUI VALORI DI MERCATO, TASSE FERME ALLE VECCHIE RENDITE (S.Fossati)</i>	5
1	Corriere della Sera	10/10/2021	<i>IL CARO PREZZO PER LO STATO DEL SUPERBONUS AL 110% (F.Fubini)</i>	6
3	Italia Oggi Sette	11/10/2021	<i>IMMOBILI, IL CATASTO AL RIORDINO</i>	8
14	Italia Oggi Sette	11/10/2021	<i>110 %, LE PERTINENZE SI CONTANO (S.Cerato)</i>	10
1	Plus24 (Il Sole 24 Ore)	09/10/2021	<i>LE CASE "SMART" ABBATTONO IL PREMIO DELLE POLIZZE (D.Russo)</i>	12
Rubrica Information and communication technology (ICT)				
23	L'Economia (Corriere della Sera)	11/10/2021	<i>CLOUD DI STATO IL REBUS DELLE CORDATE (A.Baccaro)</i>	14
Rubrica Rischio sismico e idrogeologico				
1	Corriere della Sera	11/10/2021	<i>I RISCHI DI UN PAESE FRAGILE (G.Stella)</i>	16
Rubrica Sicurezza				
31	Il Sole 24 Ore	11/10/2021	<i>GREEN PASS, MULTA FINO A MILLE EURO AL DIRIGENTE CHE NON FISSA I CONTROLLI (T.Grandelli/M.Zamberlan)</i>	18
Rubrica Imprese				
1	Italia Oggi Sette	11/10/2021	<i>PNRR ISTRUZIONI PER L'USO (B.Pagamici)</i>	19
Rubrica Altre professioni				
13	Il Sole 24 Ore	11/10/2021	<i>CORSI DI SPECIALIZZAZIONE DEBUTTA WORKACADEMY</i>	21
13	Il Sole 24 Ore	11/10/2021	<i>STP TRA COMMERCIALISTI TRIPLICATE IN CINQUE ANNI</i>	22
Rubrica Professionisti				
1	Il Sole 24 Ore	11/10/2021	<i>LA CONSULENZA IN SALDO RISCHIA SANZIONI DISCIPLINARI (F.Nariello)</i>	23
1	Il Sole 24 Ore	11/10/2021	<i>VERSO IL 15 OTTOBRE GREEN PASS AL VIA SUL LAVORO: COSA FARE IN 20 CASI RISOLTI (V.Melis/S.Uccello)</i>	25
5	Il Sole 24 Ore	11/10/2021	<i>REBUS CLIENTI PER I PROFESSIONISTI (V.Uva)</i>	30
7	Il Sole 24 Ore	11/10/2021	<i>NEUTRALITA' NECESSARIA ANCHE PER GLI STUDI (D.Deotto)</i>	32
30	Il Sole 24 Ore	09/10/2021	<i>IL COMPENSO E' EQUO SE A MISURA DEL PROFESSIONISTA (G.Stella)</i>	33
Rubrica Fisco				
1	Il Sole 24 Ore	11/10/2021	<i>LA FLAT TAX DEGLI AUTONOMI ALLA PROVA DEL NUOVO REDDITO D'IMPRESA (D.Aquaro/C.Dell'oste)</i>	34
19	Il Sole 24 Ore	09/10/2021	<i>UNA NUOVA IRI PER I REDDITI DA IMPRESA E PROFESSIONALI (G.Gavelli)</i>	36
Rubrica Fondi pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	10/10/2021	<i>PNRR A RILENTO, RIPARTITO IL 50% DEI FONDI (G.Santilli)</i>	37

Real Estate 24

Cappotto termico:
prima sanare
i difetti della casa

Maria Chiara Voci — a pag. 18

Superbonus, prima del cappotto vanno sanati i difetti dell'edificio

Riqualificazione. In presenza di umidità di risalita o tubature a rischio, l'intervento per l'efficiamento energetico avrebbe durata breve. Il pericolo è di ritrovarsi, anche anni dopo, con danni ancora più gravi

Pagina a cura di

Maria Chiara Voci

solamento energetico ed efficienza sono le parole chiave quando si parla di Superbonus 110%. Ridurre i consumi di un edificio datato basta per riqualificare con efficacia il patrimonio edilizio esistente, spendendo bene i soldi della collettività?

La domanda è stata rivolta ad esperti di struttura, sistemi di isolamento e impiantistica. La risposta è che prima di intervenire con la posa di un cappotto su un qualsiasi edificio occorre visualizzare e risolvere tutti i problemi in essere, per evitare di andare incontro a forme di degrado che possono risultare più gravi nel tempo rispetto alla mera inefficienza energetica dell'immobile.

«Ogni edificio – spiega Marco Mari, presidente del Green Building Council Italia – è un organismo complesso. Parliamo di un sistema composto da involucro e impianti. Agire con la posa di un isolamento significa intervenire su un aspetto, che è quello della riduzione nella domanda di energia primaria. Tuttavia, in assenza di un'analisi complessiva di tutto l'insieme e di un'azione integrata, il rischio non è solo quello di non ottenere un reale miglioramento, ma di incidere sulla massimizzazione di fenomeni già presenti, magari nascosti. Con conseguenze negative sul comfort di chi abita i fabbricati». Come dire: per far meglio, si rischia di fare peggio.

Le attenzioni necessarie sono di or-

dine e grado diverso. Prima di posare qualsiasi cappotto, va eseguita un'analisi statica e dello stato strutturale dei vari componenti dell'edificio (intonaci, murature, strutture portanti) così da individuare i problemi e risolverli prima di applicare i nuovi strati di coibentazione. Uno strato coibente applicato su una parete ammalorata rischia di staccarsi, non solo in caso di eventi straordinari. Secondo: va esaminato lo stato degli impianti. «Ad esempio – chiosa Alessandro Giuliani, presidente del CasaClima Network Lombardia e titolare di nrgzero – vanno verificate le condizioni delle tubazioni di riscaldamento e impianto idrico. Lasciare elementi metallici deteriorati in pareti e solai è molto rischioso sul lungo periodo».

Su tutti, c'è il nemico per eccellenza: la presenza di umidità nei muri, determinata da infiltrazioni, dalla presenza di ponti termici o, peggio, di un fenomeno di umidità di risalita capillare di acqua, caso molto più frequente di quanto si pensi. Un'umidità di risalita coperta da un cappotto tornerà a manifestarsi.

«La posa di uno strato di isolamento non farà altro che celare la patologia, comportando problemi enormi di ispezionabilità degli edifici – conferma Roberto Castelluccio, ricercatore di Architettura Tecnica del Dica dell'Università Federico II di Napoli e membro del partenariato accademico del CNT-APPS –. Quindi determinando fattori di deterioramento spinto».

Eseguire cantieri efficaci è possibile. Lo stesso 110% è un'occasione straordi-

na per un retrofit efficace. «Il primo passo – spiega Marco Caffi, direttore di Gbc Italia – è avviare una campagna di indagine sullo stato dell'edificio e del contesto in cui si trova. È indispensabile una progettazione integrata, che contempra tutte le figure professionali necessarie e che le faccia dialogare fra loro e con l'impresa che esegue i lavori». Un obiettivo verso cui lavora il neonato protocollo Gbc condomini, un sistema di rating che serve a dare supporto a chi vuole raggiungere un risultato ottimale.

Quando ci sono patologie come una qualsiasi forma di umidità, occorre risolverle per poter procedere. Oggi le tecnologie ci sono. «Anche per la difficile questione dell'umidità di risalita – prosegue Castelluccio – ci sono soluzioni scientificamente comprovate. La tecnologia CNT, che si basa sulla neutralizzazione di carica dell'acqua, agisce sul comportamento elettrostatico di quest'ultima, incidendo direttamente sulla causa».

«Sotto l'aspetto impiantistico – conclude Giuliani – occorre verificare bene i carichi termici e il comportamento del sistema edificio-impianto, adottando tutte le strategie di riduzione possibili e integrando al massimo le rinnovabili. Definiti i servizi attesi (riscaldamento, raffrescamento, ventilazione, acqua calda) è necessario non dimenticare di ridimensionare gli impianti esistenti o ridurre le temperature di mandata, per evitare che, isolato l'edificio, si creino situazioni di pesante discomfort interno».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Torino. Il condominio Teodosia, tra le prime applicazioni del protocollo Gbc condomini, sistema di rating a supporto di chi vuole un risultato ottimale.

L'ANALISI

i consigli di Gbc

I passaggi prima del bonus

Affinché l'elevata prestazione energetica raggiunta, come da Superbonus 110%, si mantenga nel tempo, è necessario effettuare:

- Analisi energetica approfondita anche ai fini del miglioramento del comfort e della salubrità (analisi ponti termici causa di muffe, dinamiche per il miglioramento della copertura mediante ventilazione naturale, ecc..)

- Analisi dello stato strutturale di intonaci, murature, strutture portanti, così da individuare problemi e risolverli prima di applicare i nuovi strati di coibentazione.

- Studio del rischio di incendio e adozione di nuovi materiali, necessari alla riqualificazione energetica, con adeguata resistenza al fuoco.

- Analisi dell'umidità, che può essere dovuta ai ponti termici, alla risalita capillare o alle infiltrazioni dalle coperture.



IMPIANTI
Verificare bene i carichi termici e le prestazioni del sistema edificio-impianto



Catasto sui valori di mercato, tasse ferme alle vecchie rendite

Immobili

Saverio Fossati

Cancellato il dogma dell'invarianza di gettito, il Governo ha aperto la strada alla revisione del catasto che sia in linea con le richieste della Ue, più volte reiterate negli anni e più volte promesse nei Def. Ma questa volta ci siamo.

Il progetto, all'articolo 7 del Ddl di delega fiscale, è articolato su due impegni da realizzare entro il 2026: quello nei rapporti tra Catasto e Comuni (di fatto una riedizione di norme precedenti e mai attuate davvero) e quello dei valori patrimoniali.

Quanto risulterà dalla revisione, però, non potrà essere utilizzato per cambiare le basi imponibili su cui si calcolano le imposte immobiliari (Imu, Registro, ipocatastali, eccetera). Almeno per ora, quindi, il peso fiscale non aumenterà. Dal 2026, poi, si vedrà.

Catasto e Comuni

Il Governo, nei decreti legislativi delegati, dovrà prevedere «strumenti» per individuare gli immobili non registrati, quelli che registrano differenze rispetto a vani censiti, destinazione d'uso o categoria catastale attribuita; ciò che avrebbero già dovuto fare tutti i Comuni, chiedendo aiuto al Catasto, utilizzando la legge 211/2004. Inoltre dovranno essere registrati i terreni edificabili accatastrati ancora come agricoli, trovati gli immobili abusivi, incentivando i Comuni che sinora non hanno mai sfruttato i risultati dell'operazione «case fantasma» del 2012, che aveva portato il Catasto a far emergere oltre 1,2 milioni di «particelle» fuori mappa. Sarà anche creata una condivisione telematica tra Entrate e Comuni dei nuovi dati (di banca dati

integrata si parla dal 2007).

I nuovi valori

Il secondo capitolo, quello che tocca più da vicino i contribuenti proprietari di immobili, prevede:

❶ l'attribuzione a ciascuna unità immobiliare del relativo valore patrimoniale e di una rendita attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato;

❷ adeguamento periodico di tali valori ai mutamenti del mercato.

Tutto questo è esattamente ciò che prevedeva il capitolo Catasto nella «vecchia» riforma fiscale del 2014, lasciato decadere nel 2016. E gli strumenti per farlo ci sono già: il territorio è già diviso in microzone e i dati dei rogiti con i valori reali di vendita sono a disposizione dal 2006; persino l'algoritmo di elaborazione di questi dati è già praticamente pronto. In alternativa, come base di lavoro, ci sono i valori dell'Osservatorio immobiliare delle Entrate, peraltro tratti dalle stesse fonti.

Dovranno emergere le case fantasma, quelle con differenze rispetto ai vani censiti e categoria attribuita

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IL RAPPORTO DELL'ENEA

Il caro prezzo per lo Stato del Superbonus al 110%

di Federico Fubini

Un rapporto riservato dell'Enea: efficienza energetica in calo. Dubbi sul superbonus.
a pagina 28

Superbonus 110%, dubbi sui costi Più caro rispetto ai precedenti

Il rapporto dell'Enea su efficienza energetica in calo e boom dei listini nell'edilizia

di Federico Fubini

A questo punto è possibile che il Superbonus del 110% finisca in futuro nei manuali di economia. Non però nella sezione dedicata alla crescita sostenibile. Se non cambia qualcosa, quell'incentivo potrebbe finire nel capitolo relativo a quello che gli economisti chiamano «moral hazard»: il «rischio morale», la possibilità che gli operatori specolino con il denaro e lo sprechino quando sono loro a poterlo mobilitare ma non sono loro a risponderne per qualunque inefficienza e per i loro stessi eventuali errori.

Lo studio riservato

A questo almeno fa pensare un recente rapporto riservato dell'Enea, l'agenzia per lo sviluppo sostenibile che vigila sugli incentivi per l'efficienza energetica degli edifici.

Anche per l'innegabile correttezza degli obiettivi, il Superbonus ha a stento bisogno di presentazioni: introdotta dal decreto «Rilancio» del governo giallo-rosso di Giuseppe Conte nel maggio del 2020 per spese sostenute fino a metà del 2022, la misura mira ad accelerare interventi edilizi che riducano le emissioni di carbonio e a rilanciare il settore delle costruzioni.

Il meccanismo

Il secondo obiettivo è già centrato, grazie a un meccanismo

che copre in pieno il costo degli interventi ecologici sulle case e lascia spazio perché i proprietari monetizzino i loro crediti d'imposta, vendendoli alle banche in cambio di liquidità. Il fatto che la detrazione superi il costo delle opere fa sì che resti del margine per pagare una commissione alle banche, pur di avere subito un indennizzo totale in contanti.

Ora però l'Enea ha fatto un primo bilancio. Ed è in chiaroscuro, quanto agli effetti che il Superbonus sta avendo nel Paese.

I numeri

Da inizio anno al 23 settembre i progetti ammessi sono stati 38 mila, mentre per l'intero anno si stimano 51 mila progetti, per investimenti mobilitati da 7,9 miliardi e un costo per lo Stato di 8,7 miliardi di euro (quest'ultimo è superiore proprio perché il bonus è al 110%). Si tratta di una forte accelerazione rispetto allo scorso anno, quando ci furono meno di duemila interventi per una spesa pubblica di poco più di duecento milioni.

Il confronto

Dunque gli investimenti nell'edilizia sono stati riattivati. Ma a quali costi, con quali impatti e a vantaggio di chi? Per capirlo Enea traccia un confronto con l'Ecobonus in vigore in Italia dal 2014 al 2020, che aveva un meccanismo simile al Superbonus e una differenza: la detrazione era solo

al 65%; in altri termini il proprietario di un immobile aveva qualcosa da perdere se l'opera sua fosse stata eseguita in modo inefficiente e a costi gonfiati, perché per un terzo doveva pagare di tasca propria senza indennizzo pubblico. Insomma il privato era corresponsabile della buona gestione del denaro. Non a caso l'investimento con l'Ecobonus è stato più contenuto, a 3,3 miliardi di euro all'anno in media.

L'impatto ambientale

Quali sono dunque le differenze con il Superbonus? La prima è nell'impatto ambientale perché, secondo l'Enea, il vecchio Ecobonus sembra essere stato più efficiente nel ridurre le emissioni inquinanti. Con le misure attuali l'efficienza ambientale è di circa il 28% inferiore per ogni euro investito e infatti, pur spendendo più del doppio di prima, si arriva solo a modeste riduzioni supplementari delle emissioni.

La bolla speculativa

Si notano poi i segni di una bolla speculativa: alcuni stanno approfittando del fatto che si fa meno attenzione ai costi, perché tanto pagherà il governo tramite il debito pubblico. Enea mostra che il costo per ogni singola parete isolante, per ogni singolo infisso, schermatura solare o impianto di riscaldamento di nuova generazione è raddoppiato o addirittura triplicato con il Superbonus attuale rispetto

all'Ecobonus in vigore fino a metà del 2020. In parte ciò è senz'altro dovuto al forte aumento di domanda. Forse però alcuni forzano sui prezzi e trovano poca resistenza, perché il proprietario immobiliare sa che sarà del tutto indennizzato.

Enea stima che l'aumento medio sulle caldaie a condensazione è del 286%, sulle schermature solari è del 225% e sugli infissi del 208%.

I fondi del Recovery

Questi indizi rischiano di avere conseguenze, perché il Superbonus viene finanziato per prima è nell'impatto ambientale perché, secondo l'Enea, il vecchio Ecobonus sembra essere stato più efficiente nel ridurre le emissioni inquinanti. Con le misure attuali l'efficienza ambientale è di circa il 28% inferiore per ogni euro investito e infatti, pur spendendo più del doppio di prima, si arriva solo a modeste riduzioni supplementari delle emissioni.

Di certo il governo ha confermato che il Superbonus 110% verrà prorogato al 2023, perché i suoi obiettivi restano validi. Ora però lo studio elaborato dall'Enea potrebbe innescare una riflessione su come limitare i problemi emersi fin qui.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

8,7

Miliardi
Il costo del Superbonus per lo Stato nel 2021, a fronte di investimenti mobilitati pari a 7,9 miliardi per circa 51 mila progetti

14

Miliardi
Il finanziamento del Superbonus attraverso i fondi europei del Recovery. La Commissione Ue dovrà esaminare il dossier

28

Per cento
La riduzione dell'efficacia ambientale del Superbonus, secondo le stime dell'Enea, rispetto al vecchio Ecobonus

I prezzi «gonfiati»
Il costo per gli infissi di nuova generazione oggi è raddoppiato o anche triplicato

Il parallelo
Secondo l'Enea, il vecchio Ecobonus era più efficace nel ridurre le emissioni inquinanti



Fra le previsioni nuovi valori patrimoniali e rendite attualizzate e aggiornate periodicamente

Immobili, il Catasto al riordino

La riforma dell'impianto fiscale porta con sé anche il riordino del Catasto. Attribuzione ad ogni unità immobiliare di nuovi valori patrimoniali e di rendite attualizzate, e aggiornamento costante e periodico delle stesse sono i principi che dovranno ispirare il legislatore delegato in tale opera di rinnovamento. Il fine è quello di rimodernare un Catasto ormai completamente decontestualizzato dal mercato immobiliare attuale e di modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo delle consistenze e delle condizioni reali dei terreni e dei fabbricati.

Ambizioso il progetto tanto da prevedere un periodo di attuazione lungo cinque anni. Secondo quanto annunciato le modifiche non potranno avere i loro effetti prima del 2026; il progetto di trasparenza auspicato renderà così maggiormente coerente il Catasto senza, tuttavia, incidere sulla tassazione.

Quest'ultimo aspetto è stato ampiamente evidenziato dal governo che ha più volte sottolineato come le modifiche delle rendite catastali avranno un'utilità prettamente statistica e non potranno incidere sulla determinazione di tutte

quelle imposte la cui base imponibile si fonda sulle risultanze catastali.

Queste le linee guida disposte dall'articolo 7 della legge delega e che tracciano la strada maestra per il governo. Inutile dire che in un lasso di tempo tanto ampio tutto può accadere, andandosi dal rischio della mancata attuazione della riforma, al superamento di alcune promesse.

Tornando alla legge delega, nel dettaglio la stessa prevede:

- l'attribuzione a ciascuna unità immobiliare, della rendita catastale determinata secondo la normativa attualmente vigente, e del relativo valore patrimoniale e di una rendita attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato;

- l'istituzione di meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento e comunque non al di sopra del valore di mercato.

Tale ultimo aspetto risulterà sostanzialmente utile a evitare che in futuro possa verificarsi la stessa situazione odierna, caratterizzata da una completa disconnessione del Cata-

sto dalla realtà.

Il secondo importante obiettivo disposto è una vera e strumentale lotta al nero immobiliare. Difatti, lo stesso testo dell'articolo 7 citato dispone la previsione di strumenti, da mettere a disposizione dei comuni e dell'Agenzia delle entrate, utili a far emergere:

i) gli immobili attualmente non censiti o che non rispettano la reale destinazione d'uso o la reale consistenza;

ii) i terreni edificabili classificati come agricoli e

iii) gli immobili abusivi.

A tale ultimo scopo, il legislatore ha ben chiaro che affida ai comuni un compito oneroso e di non facile attuazione e per questo prevede la creazione di specifici incentivi per gli enti locali che si impegneranno attivamente nella lotta contro gli immobili fantasma.

L'opera di riorganizzazione e riforma del Catasto appare dunque improntata ai principi della trasparenza e della connessione con la realtà effettiva e, si ribadisce, dovrebbe essere funzionale esclusivamente ad una mappatura statistica degli immobili e fabbricati presenti sull'intero territorio nazionale.

Vero è, tuttavia, che se le nuove rendite non devono impattare sulla determinazione

delle imposte a queste direttamente correlate, non è possibile non porsi il dubbio circa le difficoltà applicative che questo comporterà con l'istituzione di differenti rendite per singolo immobile che, stante l'andamento recente del mattone, potrebbero ad oggi risultare anche inferiori rispetto a quelle attualmente registrate e figlie di un'epoca del mercato immobiliare nettamente diversa dall'attuale.

Potrebbe, dunque, in tali casi risultare difficile far accettare ai contribuenti che in base alle nuove e maggiormente coerenti rendite attribuite dovrebbero pagare meno tasse, ma che le loro imposte rimangono quelle vecchie, più alte.

E soprattutto si pensi alla scoperta di immobili fantasmi che non saranno più tali ma anzi ne verrà attribuita apposita rendita catastale secondo i nuovi parametri.

I proprietari di tali unità immobiliari, a quel punto, saranno assoggettati alle imposte determinate in funzione della nuova e unica rendita catastale con un'evidente disparità rispetto a coloro i quali continueranno ad applicare le imposte in base alle vetuste rendite, probabilmente più alte delle future.

— © Riproduzione riservata — ■

