



L'analisi

L'impatto delle misure va oltre gli obiettivi Un affare da 30 miliardi

Lelio Cusimano

Anche in città è impossibile percorrere brevi distanze, senza notare un florilegio di ponteggi, pannelli e teloni protettivi che avvolgono interi edifici e che spesso lasciano intravedere i sottostanti prospetti, già restituiti alle caratteristiche originarie. È frutto del Superbonus: si tratta dell'incentivo statale che permette il completo recupero delle spese di restauro di un immobile, nel limite di valori variabili in funzione della grandezza e della tipologia dell'intervento. In complesso sono stati autorizzati, in tutta Italia, circa 96 mila interventi, grazie al Superbonus; hanno riguardato condomini, edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti. In media ogni condominio ha eseguito lavori per 540 mila euro, mentre per ogni casa singola la spesa ha sfiorato i 110 mila euro.

L'obiettivo dichiarato del Superbonus è favorire interventi di efficientamento energetico e antisismico, l'installazione di impianti fotovoltaici e la realizzazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici. Non solo di questo, però, si tratta. Il Superbonus - che ha già mobilitato risorse statali per 14 miliardi di euro e che impegnerà nei prossimi 18 mesi altri 16 miliardi di fondi pubblici, sfondando quindi il muro dei 30 miliardi - si porta dietro una serie di effetti, il cui impatto va oltre gli obiettivi dichiarati: parliamo dell'ammodernamento del vecchio (e talora inutilizzabile) patrimonio immobiliare italiano, del poderoso impulso assicurato alla ripresa del comparto dell'edilizia e del deciso stimolo al mercato delle compravendite. Su questi effetti «collaterali» può essere utile formulare qualche sintetica considerazione, non sempre presente nel dibattito pubblico sul Superbonus.

Secondo l'ultimo censimento (Istat), gli edifici in Italia sono circa 15 milioni; resta sempre elevata, però, la quota di quelli inutilizzati e che, nel territorio nazionale, supe-

rano addirittura le 750 mila unità.

Nel dettaglio territoriale la Lombardia e la Sicilia sono le regioni italiane con il maggiore numero di edifici, ospitando oltre 1,7 milioni di costruzioni per ciascuna; e ciò nonostante la Lombardia abbia esattamente il doppio della popolazione siciliana e livelli incomparabili di ricchezza collettiva e di reddito individuale.

Con il Superbonus si ripristinano, però, le differenze fisiologiche tra le due regioni; la Lombardia, infatti, si è vista finanziare oltre 14 mila interventi, mentre la Sicilia non si è distaccata molto dalla soglia dei 6 mila interventi. E dire che la Lombardia conta circa 60 mila immobili inutilizzati, mentre la Sicilia ne conta, da sola, oltre 130 mila.

Limitando l'osservazione ai soli edifici residenziali, questi ammontano a circa 12 milioni di unità. Si tratta, però, di immobili spesso vetusti; un quarto dell'intero patrimonio residenziale è costituito, infatti, da edifici realizzati prima del 1946; più in dettaglio, circa 1,8 milioni (ovvero il 15% del totale degli edifici residenziali) sono stati costruiti prima del 1919.

La maggiore quota degli edifici più vecchi si trova nel Nord-Ovest e nel Centro del Paese; tuttavia «il Sud e le Isole presentano le più alte percentuali di edifici in pessimo stato di conservazione». Il Superbonus, in definitiva, fornisce un contributo importante per il recupero dell'obsoleto patrimonio immobiliare e la ripresa, ormai conclamata, del comparto dell'edilizia.



Col bonus. Pure colonnine di ricarica per auto elettriche

però dell'obsoleto patrimonio immobiliare e la ripresa, ormai conclamata, del comparto dell'edilizia.

Come rileva il Servizio statistica della Regione siciliana, le costruzioni, con una crescita superiore al 20%, registrano uno sviluppo senza precedenti, per effetto degli stimoli fiscali di cui beneficia il comparto. L'Italia è l'unico Paese tra i quattro grandi dell'Area euro ad aver recuperato i livelli pre-crisi, beneficiando, secondo Prometeia, di un buon posizionamento grazie, tra l'altro, alla filiera delle costruzioni. In coerenza con l'andamento dei conti economici, i livelli occupazionali hanno segnato un deciso aumento delle unità di lavoro in edilizia.

Anche i dati sul numero delle compravendite immobiliari confermano l'intensità della ripresa in atto, registrando una rilevante variazione positiva (+46%). Di conseguenza risultano in espansione sia il credito al consumo sia i mutui per l'acquisto di abitazioni, trainati appunto dalla crescita sostenuta delle compravendite immobiliari. L'effetto Superbonus si riverbera anche sulle imprese; quelle attive in agricoltura sono aumentate dello 0,8%, quelle attive nei servizi sono aumentate del 2,3%, mentre nelle costruzioni la crescita è stata addirittura del 3,6%.

Come si può leggere in questo stesso Giornale, al Superbonus non difettano le criticità e le complessità procedurali, come del resto non sono mancate le divergenze politiche; tuttavia l'operazione di recupero degli edifici non mancherà di riversarsi in tanti, ben visibili benefici. Non si tratta solo del decoro urbano, quanto anche d'importanti effetti sull'efficientamento energetico, sulla dotazione antisismica, sull'ammodernamento delle strutture immobiliari, sulla ripresa economica, sull'occupazione, sull'industria dell'indotto e in generale sull'andamento del comparto delle costruzioni. Forse non a caso, qualche forza politica già ipotizza di rendere il Superbonus, un incentivo strutturale e permanente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ance

Miconi: «Certificare la solidità delle ditte»

I bonus 110% e 90% sembrano essere una misura salvifica per il lavoro e le imprese. Massimiliano Miconi, presidente provinciale dei costruttori dell'Ance, è fiducioso.

Cosa sono per voi questi bonus?

«Una grande occasione per riprendersi dal punto di vista energetico e del decoro urbano. Ance si batte affinché la manovra possa essere ulteriormente estesa e possa diventare costante nel tempo».

Quali sono le criticità?

«In uno scenario, purtroppo, ancora sconvolto dalla pandemia, la mancanza delle materie prime e di manodopera. Inoltre alcune imprese provano a speculare su queste opportunità».

In che senso?

«Questo improvviso risveglio ha scatenato una vera e propria caccia all'affare e molte ditte sono nate per sfruttare il mercato. Si stima infatti che circa il 50% delle aziende denunciate in cassa edile si occupino solo ed esclusivamente di Superbonus. Il campanello d'allarme scatta quando con pochi operai ottengono appalti per 4 milioni».

Come si può intervenire?

«Come Ance ci siamo dotati immediatamente di una struttura che ha selezionato le aziende dotate di certificazione di qualità e inserite nella white list della prefettura, oltre che iscritte alla cassa edile. Un sistema di monitoraggio per le imprese che, per accedere ai bonus, nascono dalla sera alla mattina, non assumono gli operai, non li formano né curano la sicurezza».

(DAVIFE) © RIPRODUZIONE RISERVATA



Ance. Massimiliano Miconi, presidente provinciale

Cassa edile

Puccio: «Verifiche più attente o è Far West»

I problemi dei bonus, secondo Giuseppe Puccio, presidente della Cassa edile, hanno una cornice più specifica.

Dove individua le criticità?

«Al tavolo della legalità con la prefettura ci accorgiamo che le storture sono nel bonus 90%. Lì ci sono imprese che fanno incetta di lavori che non hanno la capacità di portare avanti».

Ma perché sono proprio nel 90% le storture, qual è la differenza?

«Il Superbonus 110% ha un percorso sicuramente complesso, poiché presuppone una serie di passaggi asseverativi, controlli, di varie figure professionali - come tecnici e consulenti commerciali - che attestano il credito, assicurano e creano un percorso blindato sotto il profilo tecnico e fiscale che solo imprese ben strutturate potrebbero superare. Il bonus 90%, invece, è un meccanismo con pochissimi controlli e strumenti di verifica, condizioni ottimali per il Far West».

Cosa la preoccupa di più?

«La preoccupazione è che molti di questi lavori, portati avanti e avviati da chi non ha realmente la capacità di eseguirli, si cominceranno ma non si completeranno».

Cosa comporterebbe?

«Se le imprese non riuscissero a finire i lavori, il credito che effettivamente è stato ceduto alle imprese lo Stato lo richiederà ai condomini, che si ritroveranno a dover pagare due volte».

(DAVIFE) © RIPRODUZIONE RISERVATA



Cassa edile. Il presidente Giuseppe Puccio

sciate del 30%, sfondando il tetto dei 100 milioni per diecimila lavoratori registrati. Mettendo a confronto i dati del 2017 con quelli attuali, si nota come il numero di imprese sia cresciuto ma la massa salariale sia rimasta identica, nonostante una diminuzione di circa mille lavoratori registrati. In altre parole: molte imprese (non tutte certamente) reclutano lavoratori senza la minima formazione e senza contrattualizzarli.

Servirebbero più controlli, ma gli ispettori del lavoro, sul territorio cittadino, sono soltanto tre e si occupano di tutti i settori: è stato stimato che un'azienda, in media, riceva un controllo ogni nove anni. Al momento ci sta pensando la prefettura, con un tavolo della legalità aperto ai sindacati e all'Ance, a monitorare il più possibile uno scenario in perenne evoluzione che, anziché rappresentare un volano per l'edilizia, potrebbe assumere la forma di un boomerang. (DAVIFE)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I dubbi e le perplessità dell'associazione Amministratori immobiliari e dell'Ordine degli ingegneri

I professionisti: strumento perfetto che è stato complicato

Se per imprese e lavoratori i bonus hanno un grande potenziale, stentano a dire lo stesso gli amministratori di condominio. «Quando era stato ideato dal governo Conte - afferma Giuseppe Cinà, presidente Arai (Associazione amministratori immobiliari) - il Superbonus 110% apparì davanti agli occhi del contribuente come lo strumento perfetto per rimettere a posto gli immobili senza spendere un solo euro».

Ma è andata veramente così? Le aspettative dei condomini sono state rispettate? Gli obiettivi raggiunti? Cinà ha qualche dubbio. «Le prime indicazioni - prosegue il vertice dell'Arai - erano così semplici da non sembrare vere: sarebbe bastato fare il cappotto termico all'edificio o cambiare la caldaia per abbinare una marea di lavori al traino, dalle finestre nuove ai pannelli fotovoltaici o alle colonnine

di ricarica per le auto elettriche». Successivamente, però, sono stati introdotti così tanti vincoli e precisazioni che l'entusiasmo iniziale si è trasformato in perplessità».

Dello stesso avviso Vincenzo Di Dio, presidente dell'Ordine degli ingegneri e anche assessore comunale all'Edilizia privata: «Da più di un anno la legge-base è stata cambiata profondamente - afferma - per ovviare ad alcune criticità del primo impianto ma, nel fare questo, sono stati introdotti anche nuovi elementi di dubbio e incertezza».

E se ha creato perplessità il bonus 110%, il 90% non si è lasciato pregare: sia per l'assenza di controlli nel suo iter che per alcuni cambiamenti successivi, è stato uno dei più difficili da gestire. Inizialmente, il bonus 90% richiedeva la Cil (Comunicazione inizio lavori), con cui l'amministratore condominiale doveva dichiarare la

conformità urbanistica del fabbricato. Ad agosto scorso, invece, viene recepita dal Comune la normativa nazionale che fa rientrare il bonus 90% in edilizia libera, quindi non deve essere fatta partire nessuna Cil. Da qui si scatena il putiferio - leggermente controllato a novembre con il decreto antifrode - ma il clou si registra nell'ultimo mese dell'anno: dopo il 31 dicembre, infatti, si sarebbe entrati nell'aliquota del 60%. Per poter continuare a sfruttare il bonus 90% entro il 31 dicembre dovevano infatti iniziare i lavori ed essere stato versato il primo 10%.

Ma non finisce qui: ciò che ha lasciato perplessi gli amministratori, infatti, sono state le modalità di pagamento. Già, perché, oltre il primo 10%, entro il 16 marzo prossimo dovrà essere saldato tutto, senza seguire lo stato avanzamento lavori. Questo comporta che se qualche ditta non dovesse essere

in grado di finire i lavori - rischio abbastanza concreto per i già noti problemi - il credito che lo Stato ha ceduto per il bonus, sarà richiesto direttamente ai condomini, che quindi pagheranno due volte, ritrovandosi con un pugno di mosche in mano. Su queste problematiche ancora il presidente dell'Arai: «Bisogna avvalersi di un amministratore competente e professionisti - spiega Cinà - che sappia come informare adeguatamente l'assemblea e rapportarsi con le varie figure coinvolte. Occorre pure far verificare i contratti ad avvocati specializzati in materia condomini».

**Lavori, costi e tempi
Cinà: ci si deve affidare
a soggetti esperti e seri
Di Dio: oltre 4 mesi per
le forniture dei materiali**

niale, unico modo per garantire ogni singolo proprietario di casa».

Il rischio, però, di non riuscire a portare a termine i lavori non è solo prerogativa delle aziende nate per speculare su questi bonus. Da tempo, infatti, si chiede una più serena tempistica per lo svolgimento dei lavori: «I tempi di approvvigionamento per i materiali superano i quattro mesi - sottolinea Vincenzo Di Dio - e non dimentichiamo poi la pandemia, che ha decimato le maestranze nei cantieri».

Si è, comunque, verificato anche qualche caso in cui è stato ritenuto opportuno assumere informazioni sulla serietà di alcune aziende tramite l'Ance. Un ulteriore problema è stato riscontrato anche sui prezzi: anche per un'impresa seria, infatti, può risultare difficile fare un preventivo se i prezzi di riferimento sono facilmente soggetti a cambiamenti.

Tutte le ditte produttrici di ma-

terie prime hanno alzato i loro prezzi, con il risultato che le imprese edili si trovano a ridurre notevolmente o ad azzerare il margine del loro guadagno, poiché questo non può superare il limite stabilito dal ministero; se non, addirittura, a perderci. Il prezzario usato, dopo aver usufruito del Dei, è quello della Regione, finalmente aggiornato.

Il prezzo troppo alto ha anche causato rifiuti, come testimoniato dal presidente Giuseppe Cinà: «Qualche imprenditore ha già fatto presente che non è interessato a fare interventi legati a questo beneficio. Il problema è che la normativa sui bonus impone dei prezzi massimi sui materiali, prezzi che probabilmente non si riusciranno a rispettare». Insomma, all'orizzonte non sembrano esserci per niente buone notizie. (DAVIFE)

Da. Fe.

© RIPRODUZIONE RISERVATA