

Rimini



L'INTERVISTA

RUGGERO VITALI / RESPONSABILE COSTRUZIONI DI CNA RIMINI

«Proroga Bonus 110% per abbassare i prezzi e stabilizzare il mercato»

«Bisogna fare attenzione, non sono lavori a costo zero e questo ha alimentato anche false aspettative»

Il settore dell'edilizia vive un momento di grande fermento generato dal Bonus 110%. La grande vivacità è data dalla effettiva opportunità di poter riqualificare il patrimonio edilizio attraverso il bonus ma questo non significa che tutti possano attivare interventi a costo zero. A fare chiarezza è Ruggero Vitali, responsabile costruzioni di Cna Rimini.



Ruggero Vitali

Grande fermento intorno al Bonus 110%, qual è stata risposta di privati ed imprese?

«Inizialmente il messaggio era passato in modo equivoco: superbonus 110% uguale a lavori a costo zero per il committente. Non è sempre così e questo ha alimentato anche false aspettative. Di fatto l'opportunità c'è per chi affronta la spesa complessiva dell'intervento e ha una capienza fiscale sufficiente per compensare questo beneficio nei cinque anni previsti ed attraverso le proprie detrazioni».

E tutti gli altri, tagliati fuori?

«No, se non sussistono queste condizioni, da opportunità fiscale diviene un "titolo" cedibile sul mercato, si trasforma in un prodotto commerciale. Le banche si propongono per acquistarlo ad un dato valore e le imprese per scontarlo ad un'altra cifra».

Quindi le banche diventano parte integrante dell'operazione?

«Gli istituti di credito sono nel vivo di questo nuovo mercato. Esistono però alcuni aspetti critici come quello delle "piattaforme" utilizzate dalle società di consulenza alle quali si affidano le banche e dove vengono indirizzati coloro che intendono beneficiare dell'incentivo. Sono passaggi ulteriori e non agevoli, in alcuni casi tra l'altro non previsti da una normativa già complessa».

C'è più interesse dai singoli proprietari o dai condomini?

«Entrambi anche se c'è discrepanza tra il modello "unifamiliare" e quello "condominio" dove è più complicato arrivare all'obiettivo per i tanti soggetti e le varia-

bili in campo. L'iter va a buon fine nell'80% tra i singoli proprietari contro un 20% nei condomini».

Che problemi si riscontrano? Vi è corrispondenza fra i dati catastali e lo stato di fatto degli edifici?

«È quasi consuetudine riscontrare difformità, seppur sanabili, durante il percorso degli accertamenti. In questo senso occorre essere rigorosi nel verificare la rispondenza tra stato di fatto e stato legittimo per non vanificare il buon esito del Bonus 110%. Si parte dagli accessi agli atti per recuperare i precedenti edilizi fino alle verifiche e rilievi degli immobili, la strada è complessa. Diventano determinanti i professionisti che entrano in gioco. "In questa fase "primitiva" il ruolo dei professionisti e dei relativi Ordini sono centrali: per stare al passo con il nuovo decreto stanno dimostrando grande attenzione e flessibilità con un continuo confronto con il mondo delle imprese».

Molti edifici del territorio sono datati?

«Il patrimonio residenziale italiano è costituito da circa 12,2 milioni di edifici e circa il 60% (7,2 milioni di edifici) è stato costruito prima del 1980, mentre il 42,5% (5,2 milioni di edifici) ha più di 50 anni. Oltre 16 milioni di abitazioni sono state realizzate prima del 1970. La costruzione media annua di edifici residenziali in Italia è passata da quasi 200.000

«L'iter del bonus fiscale va a buon fine nell'80% tra i singoli proprietari contro un 20% nei condomini»



edifici all'anno negli anni '60 e '70, a meno di 29.000 tra il 2001 ed il 2018. Rimini e la sua provincia a questi dati non fa eccezione».

È relativamente facile soddisfare il requisito del salto di due classi energetiche richieste?

«Direi di sì, considerando che una forte percentuale di capitale fisso edilizio è stato realizzato tra il 1946 e il 1970, periodo segnato da modelli speculativi con bassa qualità edilizia e assenza di normativa antisismica, per il 90% ancora oggi con una classe energetica misurabile tra F e G».

Il bonus 110% sta provocando un aumento dei prodotti edilizi.

«Era prevedibile. Da diverse settimane i grandi produttori stanno costantemente aggiornando i loro listini. È "fisiologico" per la legge economica tra domanda e offerta. Come Cna chiediamo tempi più lunghi di validità di questo super bonus fiscale così da creare quell'effetto di stabilizzazione che il mercato richiede con conseguente ribasso dei prezzi».

Le tempistiche previste per usufruire del Bonus 110% non sono sufficienti?

«Serve una proroga. Come Cna siamo sempre stati convinti della grande opportunità concessa, sia in termini di risultati sul piano della sostenibilità che in quelli di spinta economica per il settore ma le attuali scadenze previste non bastano. Abbiamo chiesto più volte al Governo che questa proposta possa diventare strutturale, anche riducendo la percentuale di beneficio fiscale».

Il bonus 110% e gli alberghi, possono utilizzarlo?

«Al momento ci sono solo proposte ed interrogazioni in Regione e al Governo con richieste di avviare un confronto all'interno della Conferenza Stato-Regioni. Estendere il Bonus 110% alle strutture ricettive potrebbe sostenere un settore in profonda crisi per la pandemia e un complessivo ammodernamento ed efficientamento delle strutture, rinnovando ulteriormente l'offerta turistica in termini economici e ambientali».

«Calo artigianato, numeri da brividi I Comuni orientino i sostegni»

Davide Cupioli, presidente di Confartigianato Rimini: «Supporto alle imprese maggiormente colpite»

RIMINI

Un calo del 13,9% su base annua della produzione nel manifatturiero e del 7% per le costruzioni: sono i dati del rapporto di Camere di commercio e Unioncamere Emilia-Romagna sul quarto trimestre 2020.

«Sono numeri da brividi – commenta il presidente di Confartigianato Imprese Rimini, Davide Cupioli – marginalmen-

te attenuati dal fatto che la demografia delle imprese continua a tenere grazie al sacrificio degli imprenditori e ai provvedimenti di blocco dei licenziamenti. Quando salterà questo argine, avremo una situazione davvero a rischio per il sistema».

Le notizie sull'imminente decreto Sostegni annunciano il superamento della logica fallimentare dei codici Ateco e l'adozione di criteri più selettivi.

Confartigianato Imprese Rimini chiede anche ai Comuni «un analogo salto di qualità nella lettura delle categorie di imprese da sostenere. Agli enti lo-

cali andranno 3,3 miliardi compresi 250 milioni per compensare i Comuni dei mancati incassi della tassa di soggiorno e 800 milioni per il trasporto pubblico locale».

«C'è margine per fare scelte oculate, eque e tempestive». Confartigianato Imprese Rimini confida «ci sia grande attenzione nella destinazione di fondi che arrivino per "mettere una pezza" al disastro economico vissuto dalle imprese. Sostenere le adesso, con provvedimenti mirati, aiuterà ad attenuare i contorni dello scenario che avremo quando cesserà il blocco dei licenziamenti. Quel giorno,



Un artigiano al lavoro

se non ci aiuteremo a resistere in questi mesi, accadrà che i sostegni male indirizzati siano stati completamente sprecati. Aiutare le imprese significa garantire occupazione».

Confartigianato Imprese Ri-

mini è disponibile al dialogo concreto su questi temi, «perché sia superata la modalità di una comunicazione unidirezionale e, vista la destinazione delle risorse, coinvolga chi può aiutare ad una lettura più equilibrata».