CONFINDUSTRIA

Rassegna Stampa

Venerdì 6 Gennaio - Lunedì 9 Gennaio 2023

L'ambiente, gli scenari

(C) Ced Digital e Servizi | 1673251247 | 93.33.208.114 | sfoglia.ilmattino.it

Ciclo integrato dei rifiuti pressing della Regione per riavviare gli impianti



IL SITO L'impianto Stir di Casalduni

▶Il sollecito inviato agli enti locali: «Rimuovere materiale dallo Stir»

▶Vertice venerdì alla Rocca, c'è la perizia di Provincia e Samte su Sant'Arcangelo

IL CASO

Paolo Bocchino

Sbloccare l'impasse che tiene paralizzato il ciclo integrato dei rifiuti in provincia. È il diktat della Regione che va in pressing sulla filiera istituzionale sannita. Palazzo Santa Lucia impone una decisa accelerazione ai rappresentanti di Provincia, Ente d'Ambito e Samte per dare seguito all'intesa siglata a luglio per riavviare l'impiantistica di settore. Porta la firma del dirigente della Direzione generale ciclo integrato dei rifiuti Antonello Barretta il sollecito recapitato agli enti locali. «Rimozione, trasporto e smaltimento dei rifiuti abbancati presso lo Stir di Casalduni» la traccia del summit programmato per venerdì a Benevento.

IL SUMMIT

In agenda anche il tema, strettamente correlato, inerente la riapertura della discarica di Sant'Arcangelo Trimonte. Dietro la missiva di Barretta c'è evidentemente l'impulso del numero due dell'esecutivo campano Fulvio Bonavitacola, delegato regionale all'Ambiente e vero deus ex machina dell'accordo di luglio. Venerdì alla Rocca dovrebbe esserci anche lui, insieme al capo di gabinetto Romeo Melillo. Sul tavolo ci sarà inoltre la rinascita della Samte, ormai avviata verso l'uscita dalla procedura di liquidazione pre-fallimentare. Bisognerà ripartire da dove il discorso si è interrotto, ovvero dallo Stir di Casalduni andato a fuoco quattro anni fa e mai tornato in opera. Urge ripartire, tantopiù che sono già stanziate le risorse finanziarie necessarie: «La scrivente direzione generale - ricorda la Regione nella chiamata agli enti sanniti - ha provveduto con decreto del 3 novembre all'ammissione provvisoria a finanziamento dell'operazione di rimozione, trasporto e smaltimento dei rifiuti abbancati presso lo Stir di Casalduni. In data 8 novembre si è perfezionata la sottoscrizione della Convenzione al fine di avviare i lavori di realizzazione dell'impianto di trattamento della frazione organica, nonché della rifunzionalizzazione dello Stir, come previsto dall'Accordo tra Regione, Ente d'Ambito, Provincia e Samte del 14 luglio». Accordo che ha sancito di fatto l'attesa ripartenza dell'impiantistica provinciale di settore, prevedendo non solo la liberazione dello Stir ma anche il riavvio di un altro tassello fondamentale per la ripresa del ciclo nel Sannio: «In tale accordo - puntualizza la Regione nella lettera di sollecito - la Provincia e la Samte si sono impegnati a riattivare i conferimenti presso la discarica di Sant'Arcangelo Trimonte, completando gli interventi di messa in sicurezza. L'Ente d'Ambito si è impegnato altresì ad adeguare gli strumenti di pianificazione prevedendo l'inserimento dell'impianto (biodigestore anaerobico, ndr) a Casalduni, come previsto nel Preliminare di Piano d'Ambito». I vertici regionali fanno quindi cenno al possibile ruolo di Samte anche nella gestione futura del ciclo grazie al ritorno in bonis: «Tale circostanza - evidenzia Palazzo Santa Lucia - renderebbe più agevole l'individuazione della società provinciale come società "in house" dell'Ente d'Ambito». Sembrano esserci dunque tutti i requisiti per voltare pagina, ma occorre mettere fine agli indugi: «In tale contesto - ammonisce l'amministrazione regionale - è necessario valutare ogni possibile accelerazione».

DALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE AMBIENTALE SERVONO 60 GIORNI PER GLI INTERVENTI NELLA DISCARICA

IL SITO

Tempo che Provincia e Samte non hanno trascorso inoperosamente. Agli atti c'è la perizia commissionata a Carmine Barbarisi, consulente ambientale, che ha relazionato sullo stato di fatto della discarica santarcangiolese e sulle azioni necessarie per poter riprendere i conferimenti in condizioni di sicurezza. Segnatamente, per riattivare il lotto 2 dell'invaso fermo dal 2011 a seguito del sequestro giudiziario poi revocato dopo interventi di consolidamento. E qualche ulteriore accorgimento sarà necessario per poter riavviare gli sversamenti. Nella perizia, Barbarisi prescrive in particolare «l'adeguamento delle vasche di prima pioggia», la «sistemazione delle geomembrane di copertura» e la «taratura dei sistemi di controllo radiometrico dei rifiuti e di lavaggio delle ruote dei mezzi». Interventi che l'esperto ha stimato possano essere realizzati in 60 giorni. Analoghi i rilievi posti dall'Arpac al termine della visita ispettiva del 14 dicembre, centrati in particolare sulla esigenza di «messa in sicurezza preventiva delle vasche di prima pioggia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

06-GEN-2023
da pag. 20 / foglio 1

IL MATTINO Avellino

Quotidiano - Dir. Resp.: Francesco de Core
Tiratura: N.D. Diffusione: 1941 Lettori: 43000 (0009277)

DATA STAMPA
www.datastampa.it

Camera di commercio, conto alla rovescia per il commissario

GLI ENTI LOCALI

Gianluca Galasso

La firma sul decreto per il commissariamento della Camera di Commercio Irpinia-Sannio è attesa per la prossima settimana. Il governatore Vincenzo De Luca appare intenzionato a mandare tutti a casa, in considerazione della lunga fase di stallo che s'è venuta a determinare.

Il provvedimento sarebbe sul tavolo del primo inquilino di Palazzo Santa Lucia, dopo l'istruttoria preparata dagli uffici dell'Assessorato alle Attività Produttive, che già il 2 gennaio si sono messi all'opera per affrontare la questione. La Camera è senza bilancio. Da inizio anno è in esercizio provvisorio, per un massimo di quattro mesi, al fine di assicurare la gestione corrente dell'ente. Oltre non si può fare. Quindi niente attività di promozione e di sostegno alle imprese, se non quella messa in piedi nei mesi scorsi e già finanziata. Saranno garantiti, ovviamente, tutti i servizi all'utenza. Manca il bilancio di previsione perché la giunta non s'è mai più riunita, se non in una sola occasione dopo la designazione dei componenti, per redigere lo schema che avrebbe poi dovuto ottenere il via libera dal consiglio. A fine dello scorso mese di dicembre, il presidente della Camera di Commercio Irpinia-Sannio, Pino Bruno, ha scritto alla Regione per chiedere senza mezzi termini il commissariamento. Strada che porta alla decadenza di tutti i componenti e all'avvio di nuove procedure per la verifica delle rappresentanze delle associazioni per l'attribuzione dei seggi. I posti in consiglio, per effetto della normativa vigente, scenderanno in tal caso da 33 a 25. Varie poltrone, con questo scenario, saranno destinate a saltare.

Nella missiva Bruno ha ripercorso le tappe dell'accidentato percorso di lavoro dall'estate in poi della Camera di Commercio Irpinia-Sannio. Tirando le somme e considerata la fase di stallo, a suo dire non esiste altra soluzione se non quella del commissario straordinario. Decisione che ha trovato la ferma opposizione di una parte dei rappresentanti dell'assise. Si tratta di coloro che non hanno mai appoggiato la presidenza dell'ex vertice di Confindustria Avellino. In primis, Coldiretti Campania che ha ribadito la richiesta di dimissioni di Pino Bruno con una nota del presidente Gennarino Masiello. Proposta sempre respinta da Bruno, anche nei mesi scorsi, quando fu chiesta a chiare lettere da Berardo Pesce di Cna.

Il governatore, dunque, è orientato verso il commissariamento dell'ente delle aree interne. In questa direzione s'è espresso l'assessore alle Attività Produttive di Palazzo Santa Lucia, Antonio Marchiello, che ha preparato con la sua struttura tutta l'istruttoria per il decreto. Lo stesso ha fatto anche per l'ipotesi di un commissario ad acta per l'approvazione del bilancio di previsione. Opzione che resta ancora in piedi e non è esclusa del tutto. Fino a quando il presidente della giunta regionale non avrà vergato il provvedimento non è completamente da scartare. Anche perché il dibattito sul percorso da seguire è ancora vivace. E, appunto, la strada del commissariamento non convince tutti. Sul fronte dell'attività ordinaria, da lunedì sarà avviata la prima indagine mensile Excelsior del 2023, «finalizzata a rilevare i fabbisogni professionali delle imprese previsti nel periodo febbraio-aprile 2023 - fanno sapere dalla Camera di Commercio - Il questionario sottoposto alle imprese è nella versione standard mensile, con l'inserimento di una domanda dedicata alle pratiche di Responsabilità sociale delle imprese». Entro il 23 gennaio la consegna della documentazione. Prosegue, contestualmente alla consueta rilevazione, «anche la specifica indagine rivolta alle imprese di recente costituzione con modalità di svolgimento analoga a quella dell'indagine mensile», sottolineano gli uffici di piazza Duomo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PROSSIMA SETTIMANA DE LUCA FIRMERÀ IL DECRETO DOPO LA RICHIESTA DEL PRESIDENTE BRUNO

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 9277



Superficie 14 %

09-GEN-2023
da pag. 1-2 / foglio 1 / 6

Il Sole 24 ORE
Quotidiano - Dir. Resp.: Fabio Tamburini
Tiratura: 71008 Diffusione: 132572 Lettori: 715000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it

Fisco e immobili

Bonus casa e 110%, test di convenienza da rifare nel 2023

Il taglio del superbonus rilancia gli sconti minori
Vanno valutati tempi, requisiti e cessioni bloccate

di Cristiano Dell'Oste e Giuseppe Latour — a pagina 2-3

Superbonus al 90% e altri sconti sui lavori: vantaggi da ricalcolare

Casa. Il taglio del 110% a partire dal 2023 rimette in gioco i bonus minori
Tempi, requisiti e cessioni bloccate aprono la strada alle altre agevolazioni

Cristiano Dell'Oste
Giuseppe Latour

Cambiano gli equilibri tra i bonus casa. Dopo due anni in cui il superbonus è stato la prima scelta indiscussa, la manovra e il decreto Aiuti-quater impongono di rifare i calcoli di convenienza per il periodo 2023-25.

Chi è riuscito a prenotare il superbonus nella versione al 110%, deve senz'altro cercare di pagare tutte le spese entro il termine di legge. Che significa 31 marzo 2023 per i possessori delle villette (case unifamiliari e unità indipendenti). Oppure 31 dicembre 2023 per i condomìni e gli edifici da due a quattro unità di un unico proprietario; in questi casi – diversamente dalle villette – c'è anche la possibilità di avere il superbonus nel 2024 (al 70%) e nel 2025 (al 65%), ma è chiaro che si tratta di una magra consolazione per chi punta al 110 per cento.

Superbonus o no

Al contrario, chi non ha diritto al superbonus al 110% – ad esempio perché oggi non ha ancora avviato i lavori – dovrà farsi bene i conti. Districandosi in un quadro a dir poco ingarbugliato: nove agevolazioni diverse, spesso con percentuali, scadenze e importi massimi variabili (si vedano le schede in pagina). A complicare le cose c'è poi il fatto che molti lavori possono beneficiare, con piccoli aggiustamenti, di agevolazioni diverse: dal cambio delle finestre al fotovoltaico, fino all'abbattimento delle barriere architettoniche.

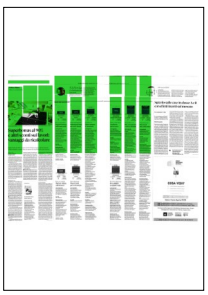
❶ **L'accesso all'incentivo.** Il primo elemento da verificare è se si ha ancora la possibilità di intercettare il superbonus aprendo un cantiere quest'anno. Per i condomìni, i piccoli edifici di un unico proprietario e gli enti del Terzo settore, non ci sono condizioni particolari da rispettare e il superbonus è al 90% nel 2023 per poi scendere al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

Per i proprietari di villette, invece, il 90% spetta solo nel 2023 e solo a patto di rientrare in requisiti molto stringenti, tra cui l'uso della casa come abitazione principale e un reddito di riferimento non oltre 15mila euro, calcolato con un inedito quoziente familiare.

❷ **Il calendario.** Anche avendo le carte in regola per beneficiare del superbonus, bisogna analizzare bene il fattore tempo.

L'esperienza degli ultimi anni, con lungaggini nelle consegne di qualsiasi





ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1956 - T.1615

Il Sole 24 ORE
Quotidiano - Dir. Resp.: Fabio Tamburini
Tiratura: 71008 Diffusione: 132572 Lettori: 715000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it

materiale, insegna che i ritardi vanno sempre messi in conto. E uno sconfinamento nel 2024 non è certo impossibile, soprattutto nei cantieri più grandi. A seconda del tipo di lavoro, in certi casi potrebbe essere più vantaggioso puntare su una detrazione meno ricca, ma garantita senza riduzioni per un periodo più lungo: basta pensare al sismabonus ordinario, che può valere fino all'85% ed è già confermato fino a fine 2024; o al bonus per la rimozione delle barriere architettoniche al 75%, prorogato fino a fine 2025 dalla manovra e utilizzabile per un ventaglio molto ampio di lavori.

3 I requisiti specifici. Il superbonus in versione "eco" richiede un doppio salto di classe energetica dell'edificio. Se non si hanno in programma ristrutturazioni molto pesanti, si potrebbe virare su lavori più "leggeri", meno costosi, meno burocratizzati e agevolati da detrazioni un po' meno ricche. Ad esempio, il cappotto termico in condominio può avere fino al 75% con l'ecobonus potenziato, ed è già prorogato per tutto il 2024.

Allo stesso modo, il superbonus presuppone dei requisiti molto specifici per gli immobili che accedono all'agevolazione. Basti pensare ai grandi limiti fissati per gli immobili non residenziali (quasi sempre esclusi) o alla rilevanza che hanno alcune caratteristiche degli edifici ristrutturati: negli ultimi anni diversi contribuenti hanno frazionato edifici unifamiliari per rientrare nel superbonus sfruttando le regole sugli edifici da due a quattro unità. Oggi potrebbe non valere più la pena di lanciarsi in questo tipo di operazioni, soprattutto in casi *borderline*.

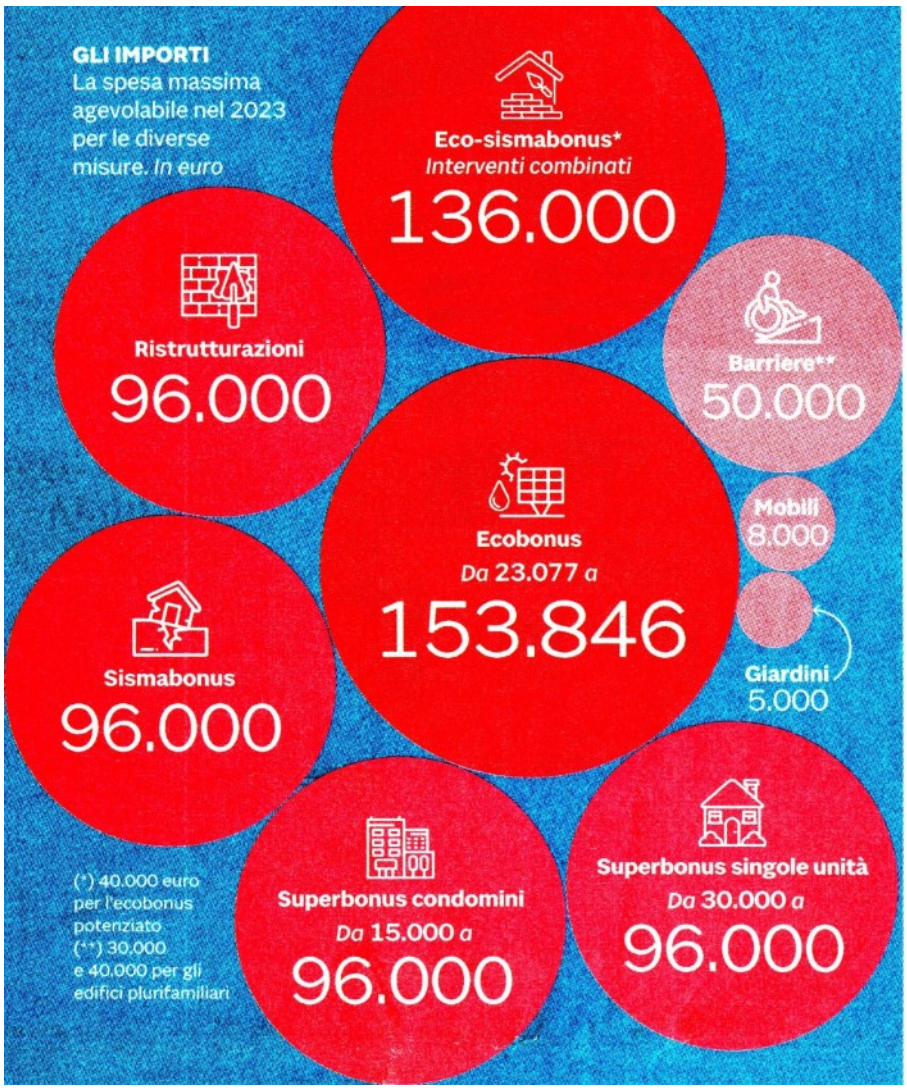
Di certo ci sarà anche la tendenza ad alleggerire i piani di opere rispetto al passato recente. Il 110% ha spinto ad ampliare molti cantieri («tanto paga lo Stato», si diceva). Con il 90% – o una detrazione più bassa – è inevitabile cambiare logica; anche perché una parte della spesa rimane a carico del contribuente, che spesso dovrà anche anticiparla per intero.

Cessione in bilico

Inutile nascondersi: oggi, a differenza di un anno fa, la cessione del credito e lo sconto in fattura non possono essere dati per certi. Anzi, chi programma i lavori farà bene a ragionare come se non ci fossero, a meno di avere un privato disposto ad acquistare il bonus (ad esempio, un parente che possiede una società fiscalmente capiente). Il mercato degli intermediari è, adesso, ancora bloccato. Qualcosa potrebbe rimettersi in moto nei prossimi mesi, per effetto delle ultime modifiche assestate da Governo e Parlamento, ma le incognite sono moltissime. Impensabile, allora, fare un salto nel buio e utilizzare lo schema usato in passato nei condomìni, quando i singoli proprietari avviavano il cantiere contando su una cessione futura alla banca.

Questo scenario favorisce sicuramente i bonus minori, perché il superbonus da recuperare in quattro anni sotto forma di detrazione – anche ridotto al 90% – rischia di generare rate così pesanti che pochi contribuenti hanno un'Irpef capace di accogliere. Come dire: il vecchio bonus del 50% a recupero decennale soffre l'impatto dell'inflazione, ma almeno non va sprecato. Se poi fosse una detrazione del 65% in dieci rate o del 75% in quattro rate, la convenienza sarebbe ancora maggiore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1956 - T.1615

Il Sole 24 ORE
Quotidiano - Dir. Resp.: Fabio Tamburini
Tiratura: 71008 Diffusione: 132572 Lettori: 715000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it

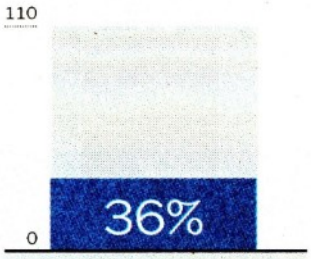
2 3

516mila

La stretta delle Soa

Il nuovo vincolo
Dallo scorso 1° gennaio è operativo un nuovo vincolo per gli appalti sopra i 516mila euro. Per accedere ai bonus casa le imprese esecutrici al momento dell'affidamento dei lavori dovranno essere in possesso dell'attestazione Soa (tipica degli appalti pubblici) o avere avviato la procedura per ottenere la qualificazione

Il quadro delle regole 2023-25



BONUS GIARDINI

SPESA MASSIMA (€)
5.000

RATE	SCADENZA
10	31 DIC 2024

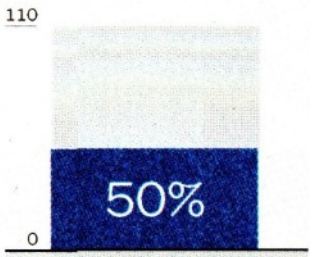
Bonus giardini
Risistemazione delle aree verdi

Lavori agevolati
Interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi, realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.
L'intervento può non essere abbinato ad altri lavori edilizi o ad altre detrazioni

Immobili
Solo residenziali

Regole particolari
Sono agevolate anche le spese di progettazione e manutenzione se connesse all'esecuzione di questi interventi.
Le spese possono essere pagate con bonifico ordinario, carte di credito e debito (bancomat) o assegno

Cessione e sconto
Non sono consentiti



RISTRUTTURAZIONI

SPESA MASSIMA (€)
96.000

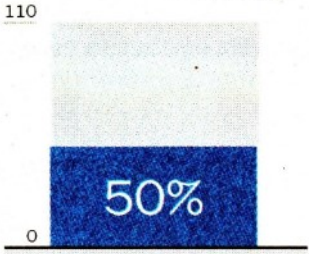
RATE	SCADENZA
10	31 DIC 2024

Ristrutturazioni
Detrazione base per tutti i lavori

Lavori agevolati
Interventi indicati all'articolo 16-bis del Tuir, che cita tutti i lavori di recupero edilizio e altri interventi a prescindere dalla categoria (prevenzione atti illeciti, risparmio energetico, prevenzione infortuni domestici, rimozione amianto, superamento barriere architettoniche).
La manutenzione ordinaria, da sola, è incentivata solo su parti comuni. Agevolati anche costruzione o acquisto di box auto pertinenziali, l'acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati sul 25% del prezzo

Immobili
Abitativi o, su metà della spesa, a uso promiscuo

Cessione e sconto
Sono ammessi. Servono asseverazione di congruità delle spese e visto conformità (tranne i lavori fino a 10mila euro o in edilizia libera)



BONUS MOBILI

SPESA MASSIMA (€)

NEL 2023	NEL 2024
8.000	5.000

RATE	SCADENZA
10	31 DIC 2024

Bonus mobili
Plafond ridotto a 8mila euro

Acquisti agevolati
Incentivato l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici ad alta efficienza (almeno classe A per i forni, E per lavatrici, lavasciugatrici e lavastoviglie, F per frigoriferi e congelatori).

Immobili
Solo residenziali

Regole particolari
Chi beneficia del bonus mobili deve anche beneficiare della detrazione del 50% sulle ristrutturazioni o del sismabonus per lavori avviati dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello d'acquisto.
Dal massimale (8mila euro nel 2023) vanno scomputate le spese dell'anno precedente.
Gli acquisti possono essere pagati con bonifico ordinario e carte di credito o debito (bancomat)

Cessione e sconto
Non sono consentiti

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1956 - T.1615

Il Sole 24 ORE
Quotidiano - Dir. Resp.: Fabio Tamburini
Tiratura: 71008 Diffusione: 132572 Lettori: 715000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it



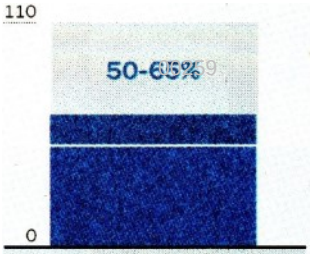
Sismabonus
Maxi sconto per la sicurezza

Lavori agevolati
Misure antisismiche e opere di messa in sicurezza nelle zone sismiche 1, 2 e 3. La detrazione aumenta se si migliora la sicurezza di una o due classi di rischio su singole unità immobiliari (70 o 80%) o su edifici condominiali (75 o 85%)

Immobili
Agevolati immobili residenziali e quelli per attività produttive

Regole particolari
Previsto il sismabonus acquisti (75 o 85%) per chi acquista immobili demoliti e ricostruiti da imprese con miglioramento di una o due classi di rischio sismico

Cessione e sconto
Sono ammessi. Servono asseverazione di congruità delle spese e visto conformità (tranne per i lavori fino a 10mila euro o in edilizia libera)



Ecobonus
Elenco esteso di interventi

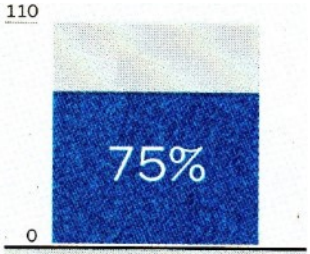
Lavori agevolati
Incentivato un elenco di lavori via via ampliato negli anni, che devono rispettare gli standard di prestazione fissati dal Dm Requisiti 6 agosto 2020 (da notare che la legge qui indica la detrazione massima):
- coibentazioni di tetti e pareti (65%) e cambio delle finestre (50%), con detrazione massima di 60mila euro;
- riqualificazione globale di edifici (65%), detrazione massima di 100mila euro;
- installazione di pannelli solari per acqua calda (65%), detrazione massima di 60mila euro;
- installazione di schermature solari (50%), detrazione di 60mila euro;
- acquisto e posa in opera di dispositivi per la domotica (65%), con detrazione massima di 15mila euro per lavori avviati dal 6 ottobre 2020 (in precedenza, nessun limite);
- sostituzione di impianti termici con caldaie a condensazione (50% o 65% se c'è sistema di termoregolazione evoluto o generatore d'aria calda a condensazione), con detrazione massima di 30mila euro;
- pompe di calore ad alta efficienza o sistemi geotermici o scaldaacqua a pompa di calore (65%) con detrazione massima di 30mila euro;
- sistemi ibridi con pompa di calore e caldaia a condensazione (65%) con detrazione massima di 30mila euro;
- generatori di calore a biomassa (50%), con detrazione massima di 30mila euro;
- microcogeneratori (65%) con una detrazione massima di 100mila euro

Immobili
Residenziali o non abitativi, di qualsiasi categoria catastale. Gli edifici devono essere dotati di impianto di riscaldamento

Beneficiari
Soggetti Irpef (persone fisiche) e Ires (società di capitali ed enti)

Cessione e sconto
Sono ammessi. Servono asseverazione di congruità delle spese e visto conformità (tranne i lavori fino a 10mila euro o in edilizia libera)

Regole particolari
Anche senza cessione o sconto, la congruità della spesa va sempre verificata nell'ambito della pratica Enea come richiesto dal Dm Requisiti 6 agosto 2020



Bonus barriere
Conferma per tre anni

Lavori agevolati
Interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, compresi i lavori di automazione. Bisogna rispettare requisiti previsti dal Dm Lavori pubblici 236/1989

Immobili
Residenziali o non abitativi, di qualsiasi categoria catastale

Beneficiari
Soggetti Irpef (persone fisiche) e soggetti Ires

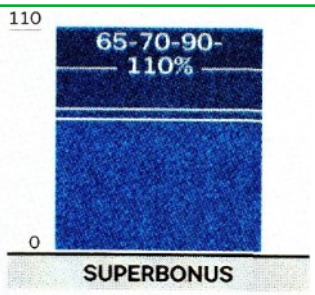
Regole particolari
La spesa cambia in base al numero di unità dell'edificio (50mila euro monofamiliare; 40mila per edifici fino a otto unità; 30mila per quelli più grandi)

Cessione e sconto
Sono ammessi. Servono asseverazione di congruità delle spese e visto conformità (tranne i lavori fino a 10mila euro o in edilizia libera)

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1956 - T.1615

Il Sole 24 ORE
Quotidiano - Dir. Resp.: Fabio Tamburini
Tiratura: 71008 Diffusione: 132572 Lettori: 715000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it



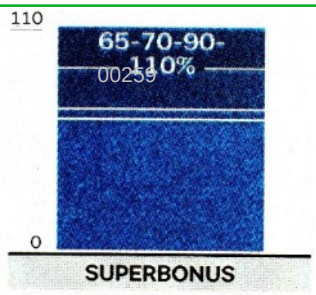
Superbonus
Per i condomini c'è fino al 2025

Lavori agevolati
Sono facilitate due "famiglie" di opere:
- interventi trainanti di miglioramento energetico (isolamento termico dell'involucro e sostituzione degli impianti termici) e relativi lavori trainati (fotovoltaico, colonnine di ricarica, abbattimento barriere architettoniche, lavori agevolati da ecobonus ordinario). Per avere diritto all'agevolazione, va migliorata l'efficienza energetica dell'edificio di almeno due classi;
- interventi trainanti di riduzione del rischio sismico e i relativi lavori trainati (abbattimento barriere architettoniche e fotovoltaico). In questo caso, però, non occorre documentare il miglioramento della classe di rischio sismico

Immobili
Sono agevolati solo gli immobili residenziali, con poche eccezioni: le unità non residenziali hanno il superbonus solo in caso di intervento su un condominio con più del 50% di superficie abitativa e solo per le spese relative alle parti comuni riconducibili alle unità non abitative.
Gli edifici non residenziali sono agevolati se posseduti da soggetti del Terzo settore ammessi al superbonus

Regole particolari
Per i condomìni (ma le stesse regole valgono per gli immobili di proprietario unico da due a quattro unità) il superbonus sarà del 90% per le spese effettuate nel 2023, del 70% per quelle effettuate nel 2024 e, poi, nel 2025 del 65 per cento.
Salvano il 110% nel 2023 i condomìni nei quali la delibera sui lavori sia stata approvata entro il 18 novembre e la Cilas sia stata presentata entro il 31 dicembre 2022 oppure quelli nei quali la delibera sui lavori sia stata approvata tra il 19 e il 24 novembre e la Cilas sia stata presentata entro il 25 novembre 2022. Gli edifici di proprietario unico da due a quattro unità, per salvare il 110% nel 2023, dovranno guardare soltanto alla Cilas presentata al massimo entro il 25 novembre. Sia questi edifici, sia i condomìni subiranno comunque la riduzione del superbonus nel 2024 e 2025 (70% e 65%).

Cessione e sconto
Sono ammessi sia la cessione del credito che lo sconto in fattura (massimo due Sal e non inferiori al 30% delle opere). Asseverazione di congruità dei costi e visto di conformità servono sempre



Superbonus
Più vincoli alle unifamiliari

Lavori agevolati
Le regole generali sono le stesse da utilizzare nei condomìni. Quindi, vengono agevolati i lavori trainanti e i relativi interventi trainati

Immobili
Sono agevolati solo gli interventi su immobili "singoli" residenziali (monofamiliari e unità indipendenti)

Regole particolari
Per le unifamiliari e per le unità indipendenti con impianti e accesso autonomi non è prevista alcuna agevolazione a partire dal 2024. Quindi, la detrazione al 90% è ammessa solo per le spese effettuate nel corso del 2023. Andranno, però, rispettati quattro paletti:
- è necessario intervenire sull'abitazione principale;
- occorre essere proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile;
- è necessario avere un reddito non superiore a 15mila euro in base al nuovo quoziente familiare;
- i lavori devono essere avviati a partire dal 1° gennaio 2023 (per i lavori avviati in precedenza, il superbonus sulle singole unità è scaduto il 30 giugno 2022, ma possono agevolare le spese sostenute fino al 31 marzo 2023 coloro che hanno eseguito almeno il 30% dell'intervento complessivo alla data del 30 settembre 2022)

Il quoziente familiare
Ha una struttura diversa rispetto all'Isee, perché considera solo i redditi e non i patrimoni. La regola è che vanno sommati i redditi complessivi dei familiari per poi dividerli per un coefficiente costituito dalla somma di più elementi: il contribuente vale 1, se c'è il coniuge si aggiunge +1 (idem se c'è un convivente o un soggetto unito civilmente), se c'è un familiare a carico si aggiunge +0,5 (che diventa +1 se i familiari sono due e +2 se i familiari a carico sono tre o più).
Vanno considerati i redditi conseguiti «nell'anno precedente quello di sostenimento della spesa». In sostanza, per il 2023, i redditi 2022. E questo può complicare la scelta per tutti coloro che rischiano di trovarsi in prossimità del reddito di riferimento di 15mila euro

Cessione e sconto
Sono ammessi sia la cessione del credito che lo sconto in fattura (massimo due Sal e non inferiori al 30% delle opere). Asseverazione di congruità dei costi e visto di conformità servono sempre



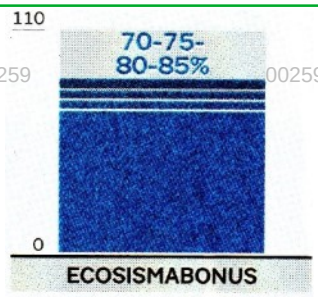
16 marzo 2023

La data chiave
Non solo detrazioni. Anche la cessione dei crediti fiscali sarà un elemento strategico per i bonus casa nel 2023. Così, all'orizzonte si vede già la scadenza chiave del 16 marzo prossimo: entro questa data sarà necessario comunicare le opzioni di cessione del credito e di sconto in fattura relative al 2022. Si tratta di un termine che rappresenta una vera e propria tagliola per i contribuenti. Soprattutto in una fase nella quale il mercato delle cessioni sta soffrendo grandissimi problemi. L'anno scorso, per questo motivo, è stato oggetto di proroghe a ripetizione, delle quali si comincia già a parlare, ancora una volta, quest'anno

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1956 - T.1615

Il Sole 24 ORE
Quotidiano - Dir. Resp.: Fabio Tamburini
Tiratura: 71008 Diffusione: 132572 Lettori: 715000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it



00259 00259

Ecosismabonus
Fino all'85% su opere miste

Lavori agevolati
Incentivati vari tipi di opere in condominio:
- riqualificazione energetica di parti comuni che coinvolga oltre 25% della superficie disperdente lorda (bonus del 70% con spesa pari a 40mila euro per il numero delle unità);
- riqualificazione come al punto precedente che raggiunga almeno la «qualità media» di cui alle tab. 3 e 4, allegato 1 al Dm 26 giugno 2015 (bonus del 75%);
- riqualificazione come ai punti precedenti che inoltre migliori l'edificio di una classe di rischio sismico (bonus 80% con spesa di 136mila euro per il numero di unità, aumentato a 85% se si migliora di due classi di rischio sismico)

Cessione e sconto
Sono ammessi. Servono asseverazione di congruità delle spese e visto conformità (tranne per i lavori fino a 10mila euro o in edilizia libera)

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1956 - T.1615

09-GEN-2023
da pag. 4 / foglio 1 / 3

L'Economia del CORRIERE DELLA SERA
Settimanale - Dir. Resp.: Luciano Fontana
Tiratura: N.D. Diffusione: N.D. Lettori: 1749000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it

IL RICAMBIO? C'È SPERANZA
ECCO I NUOVI IMPRENDITORI

Non sono le tradizionali figure e nemmeno i «figli di». La «crisi delle vocazioni» trova risposta in altre categorie: donne, giovani, immigrati, startupper. Censimento Unioncamere-Infocamere

Un valore aggiunto? Sanno dialogare con le filiere e con i distretti

L'evoluzione deve essere accompagnata da uno scatto di cultura industriale

di **Dario Di Vico**

Si è chiuso appena il 2022 che ha visto confermato il protagonismo dell'industria manifatturiera italiana — orgogliosamente rivendicato dal presidente Carlo Bonomi anche nella sua intervista di fine anno al *Messaggero* — ma le preoccupazioni per il 2023 non sono legate solo a fattori esogeni, dai rischi di recessione alla ridefinizione della globalizzazione, ma anche a motivazioni che potremmo definire endogene. E che rimandano in qualche modo alle difficoltà di ricambio della stessa vocazione imprenditoriale.

Già nel recente passato lavori statistici curati da Infocamere avevano sottolineato sia l'invecchiamento del paesaggio imprenditoriale sia alcuni buchi che si stanno aprendo nelle classi d'età (diminuiscono significativamente i 50enni che fanno impresa). Si tratta allora di cambiare paradigma e di non rimanere legati allo schema di quella che potremmo chiamare una «sostituzione tra uguali», ovvero un illusorio avvicendamento di operatori di impresa lineare, senza scossoni.

Universi

Dovendo ripensare al tema del ricambio, forse anche la stessa tradizione confindustriale che prevede un apposito contenitore organizzativo per i Giovani Imprenditori, intesi nella gran parte dei casi come figli degli attuali capitani di industria, andrebbe svecchiata. E l'input in questa direzione arriva anche questa volta da un'indagine di Unioncamere-Infocamere. Con uno slogan la potremmo definire la svolta della diversità, ma sentiamo cosa riferiscono gli autori. «Parliamo — spiegano i ricercatori — delle imprese femminili che da sole contano 1,3 milioni di unità, di quelle giovanili pari a 512 mila, di quelle guidate da persone straniere alla nascita ovvero 648 mila e dalle startup innovative quasi 15 mila. Quattro distinti universi — tra loro solo in parte sovrapponibili — ciascuno dei quali è portatore di dinamiche e istanze proprie. Che però sommati disegnano un perimetro che sfiora i 2 milioni di realtà, circa un terzo di tutte le imprese italiane».

Nel triennio a cavallo della crisi pandemica le parabole di questi diversi segmenti dell'imprenditoria hanno disegnato traiettorie che possono aiutare a mettere a fuoco gli asset su cui possono contare i sistemi produttivi locali nei prossimi anni. Per farla breve, la nuova soggettività imprenditoriale non pare destinata a restare «laterale», ma anzi destinata ad interagire sia con la storia della nostra media manifatturiera (i distretti) sia con l'evoluzione delle filiere che sono state la grande risposta in termini di flessibilità e cultura industriale che il sistema italiano ha dato alla Grande Crisi iniziata nel 2008. «I responsabili delle politiche delle imprese devono però essere coscienti di questi mutamenti per poter progettare interventi mirati sia sul versante della coesione sia della riduzione dei divari esistenti» sostiene lo studio Unioncamere. I dati della ricerca sono stati ricavati mettendo a confronto le foto tratte dal Registro delle imprese delle Camere di Commercio tra settembre 2019 e settembre 2022.

Forza Sud, ma...

Partiamo dai giovani. Il primo dato che colpisce è l'alto tasso di imprenditoria delle regioni meridionali, almeno per quanto riguarda lo stock. Infatti a fronte delle 73.500 imprese lombarde spiccano le 67.700 campane, le 48 mila siciliane e 37.600 pugliesi. Per avere un termine di raffronto, regioni dinamiche come il Veneto o l'Emilia-Romagna restano sotto questi livelli e oscillano tra le 31 e le 33 mila ciascuna.

In termini assoluti — ed è questa la seconda considerazione — in tre anni si sono perse su tutto il territorio nazionale 36 mila imprese giovanili e il Sud ha pagato oltre le sue proporzioni. Commentano i ricercatori: «Se però dallo



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1956 - T.1619

L'Economia del CORRIERE DELLA SERA
Settimanale - Dir. Resp.: Luciano Fontana
Tiratura: N.D. Diffusione: N.D. Lettori: 1749000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it

stock passiamo ad analizzare i flussi emerge una questione centro-meridionale che ha origine nell'emigrazione dei giovani cervelli verso destinazioni più attrattive». Un movimento che trova nel Nord il più consistente punto di approdo, inizialmente per motivi di studio e successivamente per dare vita a un'idea di impresa. «Accanto a questo fenomeno resta da investigare l'effetto di possibili distorsioni legate alle politiche di sostegno al welfare, a partire dal reddito di cittadinanza fino ai ristori». Che avrebbe agito da freno allo sviluppo di nuova imprenditorialità.

Passiamo alle imprese femminili. In termini di stock sono quattro le regioni che spiccano: nell'ordine la Lombardia, il Lazio, la Campania e la Sicilia in un range che va da 182 mila a 117 mila unità. Complessivamente le aziende rosa sono il 22,2% del totale nazionale e nel triennio 2019-22 sono cresciute seppur di poco (1.700 unità). Ma se passiamo alle dinamiche di territorio emergono molte differenze, la Lombardia ad esempio cresce come Campania e Sicilia, mentre il Lazio arretra. L'Emilia-Romagna, pur avendo uno stock che sfiora quota centomila, come il Veneto, non brilla in termini di flussi. Secondo i ricercatori molto dipende dalle condizioni di favore/sfavore che si sono concretizzate nei vari sistemi locali sotto forma di incentivi regionali o progettualità a valere su risorse europee e il trend più rilevante è quello di un certo declino del Centro-Italia.

Le imprese di stranieri. Il primato lombardo è in questo caso nettissimo sui numeri di stock (circa 125 mila) e per trovare la seconda regione bisogna scendere agli 81 mila del Lazio e alle 61 mila della Toscana (dato fortemente influenzato dal dinamismo cinese nel tessile-abbigliamento). Ma il dato che balza agli occhi è la resilienza alla crisi. Nonostante la pandemia, in tre anni il saldo è positivo per circa 35 mila imprese sul territorio nazionale e avanzate significative si sono fatte registrare in Emilia-Romagna e Piemonte. Uniche due regioni in controtendenza risultano Marche e Lazio. Sarebbe interessante poter avere il dettaglio dei settori scelti da queste imprese e qualche dato in più in termini di valore aggiunto e produttività per poter dare giudizi più impegnativi, ma intanto vale la pena solo dire che si tratta di un fenomeno largamente sottovalutato dai media e dagli analisti di cose industriali. Le imprese degli stranieri sono considerate periferiche, ma è veramente così?

Innovazione

Chiude la rassegna dell'imprenditoria della diversità il comparto dell'innovazione. Nel 2022 le startup definite innovative risultano in totale 14 mila contro le 4 mila di tre anni prima. La Lombardia anche in questo caso capeggia largamente la graduatoria, probabilmente anche per la forza del suo sistema universitario. Colpisce la performance della Campania che sopravanza sia Emilia-Romagna sia Veneto, il cui potenziale di innovazione non sembra adeguatamente sfruttato almeno per quanto appare in queste statistiche.

Commentano i ricercatori a proposito più in generale di una tendenza positiva nel Mezzogiorno: «Se è vero che pesa il basso valore di partenza dello stock di startup al Sud, non può sfuggire il fatto che in condizioni di maggiore attrattività del sistema formativo locale e di un tessuto di relazioni imprenditoriali più robusto, questa performance avrebbe potuto assumere contorni ancor più incoraggianti». Anche in questo caso sarebbe di assoluto interesse conoscere il dato sul numero delle startup nate in contesto universitario, magari con il coinvolgimento diretto dei docenti, ne potremmo ricavare qualche dettaglio in più sulla possibilità che il ricambio di cui abbiamo parlato sopra non sia «tra eguali» come nella tradizione distrettuale, ma veda protagoniste nuove figure come, per l'appunto, gli stranieri, le donne, i giovani e i professori universitari. Sapendo però — ma il tema merita uno spazio dedicato — che il ricambio deve accompagnarsi a uno scatto di cultura industriale . «L'imprenditore eroe solitario non basta più, serve una visione di sistema», ha scritto Paolo Bricco sul *Sole 24 Ore*. E non si può che convenire.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1956 - T.1619

L'Economia del CORRIERE DELLA SERA
Settimanale - Dir. Resp.: Luciano Fontana
Tiratura: N.D. Diffusione: N.D. Lettori: 1749000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it

La mappa

Imprese registrate al 30 settembre 2022 per Regione e peso % sul totale italiano nello stesso periodo

	Stranieri		Giovanili		Femminili		Startup*	
Abruzzo	14.826	10%	11.461	7,7%	38.096	25,6%	298	2,01
Basilicata	2.418	4%	5.631	9,3%	15.984	26,4%	156	2,57
Calabria	14.997	7,9%	20.378	10,8%	44.572	23,6%	267	1,41
Campania	50.473	8,2%	67.740	11%	139.992	22,8%	1.392	2,27
Emilia-Romagna	59.426	13,3%	31.062	6,9%	93.870	21%	1.093	2,44
Friuli-Venezia Giulia	12.896	13%	6.951	7%	22.308	22,4%	272	2,73
Lazio	81.029	13,2%	51.655	8,4%	140.732	22,9%	1.790	2,91
Liguria	24.043	14,9%	12.247	7,6%	35.648	22,1%	255	1,58
Lombardia	124.737	13,1%	73.473	7,7%	182.711	19,2%	3.933	4,13
Marche	14.878	9,3%	10.991	6,9%	37.146	23,2%	393	2,45
Molise	2.308	6,6%	2.955	8,5%	9.518	27,4%	81	2,33
Piemonte	50.364	11,8%	37.468	8,7%	96.146	22,5%	812	1,90
Puglia	21.601	5,6%	37.592	9,7%	89.374	23,2%	698	1,81
Sardegna	10.622	6,2%	14.279	8,3%	39.749	23%	236	1,37
Sicilia	29.449	6,1%	47.922	10%	117.073	24,4%	700	1,46
Toscana	61.143	15%	28.855	7,1%	95.192	23,3%	685	1,68
Trentino - Alto Adige	9.158	8,2%	9.960	8,9%	20.610	18,3%	304	2,71
Umbria	9.717	10,2%	6.771	7,1%	23.537	24,8%	237	2,50
Valle D'aosta	828	6,7%	1.051	8,5%	2.927	23,7%	22	1,78
Veneto	53.174	11,2%	33.554	7,1%	97.134	20,5%	1.084	2,28

Fonte: Unioncamere - InfoCamere, Movimprese

*Startup innovative X 1000 imprese

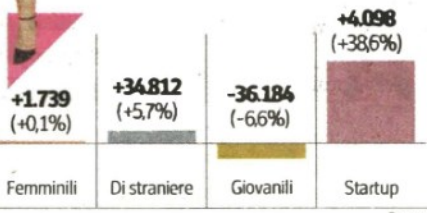


La fotografia

Totale imprese per tipologia registrate al 30 settembre 2022



Variazione assoluta e in %, per tipologia di impresa ettembre 2019 - settembre 2022



Pparra

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1956 - T.1619

L'Economia del Corriere della Sera
Settimanale - Dir. Resp.: Luciano Fontana
Tiratura: N.D. Diffusione: N.D. Lettori: 1749000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it

L'OROSCOPO IMMOBILIARE

PREZZI E MUTUI: CITTÀ PER CITTÀ DOVE CONVIENE COMPRARE CASA

di Gino Pagliuca 24, 25

Mattone: mutui più cari e prezzi fermi

Meno transazioni perché si ridurrà il numero delle famiglie che potranno comprare, quotazioni congelate o in leggero rialzo, domanda di affitti in risveglio a fronte di una minore offerta Ecco in sintesi l'«oroscopo della casa», settore che si trova in una congiuntura delicata Con tassi ancora in crescita (ma meno che nel 2022)

Milano sarà capitale degli aumenti con una previsione del +6% in tre anni contro il 2% medio del resto del Paese

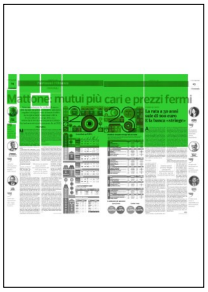
di **Gino Pagliuca**

Meno transazioni perché si ridurrà la platea di chi potrà comprare; prezzi fermi; domanda di locazione in aumento a fronte di una minore offerta. Si potrebbero sintetizzare così le previsioni degli esperti che *L'Economia* ha consultato per il tradizionale appuntamento con l'oroscopo del mattone di inizio anno. Il panel di «astrologi» interpellati comprende anche questa volta i due maggiori istituti di ricerca indipendenti sul real estate, Nomisma e Scenari immobiliari, le due maggiori associazioni di mediatori, Fiaip e Fimaa e i due maggiori network di agenzie, Gabetti e Tecnocasa.

E cominciamo dalle transazioni. Il 2022, anche se manca ancora la conferma ufficiale da parte dell'Agenzia delle Entrate, si è chiuso con un lieve incremento rispetto ai numeri record del 2021: infatti anche se il quarto trimestre dell'anno avesse registrato, come pare dalle anticipazioni, un sensibile calo di vendite rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, il vantaggio accumulato nei primi nove mesi dell'anno (oltre il 10%) è pressoché incolmabile.

Secondo le stime di Nomisma il 2022 si sarebbe archiviato con 767mila compravendite, con un incremento del 2,4% sul 2021, mentre quest'anno vedrà una diminuzione dei rogiti di oltre il 13%, dovuto, secondo l'ad Luca Dondi, «al restringimento della possibili-





ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1620 - T.1622

L'Economia del Corriere della Sera
Settimanale - Dir. Resp.: Luciano Fontana
Tiratura: N.D. Diffusione: N.D. Lettori: 1749000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it

tà di ottenere il credito a fronte di quotazioni che dopo lo stop pandemico sono cresciute». L'istituto bolognese prevede un lieve incremento dei prezzi che si protrarrà fino al 2025, con Milano che realizzerà ancora i maggiori rialzi: 6% nel triennio, a fronte dell'1,9% medio delle grandi città e del 2% della Capitale. Drastico il ridimensionamento del volume dei mutui, previsti in calo nel 2023 del 19,9%. Siccome la diminuzione è più forte di quella prevista per le compravendite, significa che aumenterà in maniera significativa la quota di acquisti per contanti.

Previsioni negative sul numero dei rogiti arrivano anche da Tecnocasa, con Fabiana Megliola, responsabile dell'ufficio studi, che sottolinea come la tenuta dei prezzi, a fronte di un calo delle vendite che potrebbe toccare le due cifre, sarà ottenuta sia dall'aumento della richiesta di investimento sia «dall'esiguità dell'offerta, soprattutto nelle metropoli, che determinerà un leggero aumento dei valori, anche nei capoluoghi di provincia e nell'hinterland delle grandi città». Buone le prospettive per chi vende immobili di lusso e per i promotori che offrono immobili in cantiere. Prevede una prima parte dell'anno difficile Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari: «La domanda è alta in tutti i segmenti e i prezzi ancora in crescita ma le incertezze legate allo scenario economico consigliano prudenza». Secondo Scenari l'anno si concluderà, grazie al recupero del secondo semestre, con transazioni sul livello del 2022 e quotazioni in lieve aumento.

L'incognita

La maggiore incognita sul mercato è l'andamento dei tassi. Secondo Roberto Busso, ad Gruppo Gabetti, il livello attuale del costo dei mutui è ancora giudicato accettabile dal mercato, ma ulteriori incrementi del costo del denaro non sarebbero indolori. E così la domanda si sposterà soprattutto sul miglioramento dello status abitativo da parte di chi può comprare ricorrendo solo a una piccola quota di finanziamento perché rivende una casa già di proprietà. Ad esempio «chi ha stabilizzato la propria condizione lavorativa tra ufficio e smart working e avrà bisogno di un vano in più dove lavorare, o le famiglie che per fare fronte all'aumento dei costi energetici penseranno di sostituire la propria abitazione con una più performante: un fatto che, unito alla crescente sensibilità verso la domotica e la tecnologia, spingerà molti verso l'acquisto di nuove costruzioni».

La difficoltà a comprare casa si tradurrà, secondo Santino Taverna, presidente dei mediatori di Fimaa, in una lieve diminuzione delle vendite, con prezzi però stabili e un incremento delle locazioni, mentre il mercato «resterà appetibile per gli investitori stranieri, dato che in Italia i valori sono aumentati meno che negli altri Paesi».

Che ci sia un aumento della domanda di locazioni è opinione unanime, ma se parliamo di affitti a lungo termine (gli otto anni del contratto standard), l'offerta è ormai molto limitata, sia nelle grandi città sia nei centri universitari o di richiamo turistico, come sottolinea Francesco La Commare, presidente del Centro studi Fiaip: «anche calcolando un abbattimento del guadagno del 50% sugli incassi lordi per imposte e spese di gestione, la redditività degli affitti brevi, dove ricorrano le condizioni per farli, è comunque superiore a quelle dei contratti tradizionali, il rischio di morosità inesistente e il degrado dell'immobile molto minore».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Mario Breglia
Scenari Immobiliari

Primo semestre negativo poi, si spera, un miglioramento



Francesco La Commare
Centro Studi Fiaip

Servono certificazioni energetiche migliori delle attuali



Luca Dondi
Nomisma

Il mercato del mattone sarà meno accessibile di prima

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1620 - T.1622

L'Economia del Corriere della Sera
Settimanale - Dir. Resp.: Luciano Fontana
Tiratura: N.D. Diffusione: N.D. Lettori: 1749000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it

I CONTI IN TASCA

La rata a 30 anni sale di 200 euro E la banca «stringe»

00259 00259

Avviare oggi un mutuo da 200 mila euro a tasso fisso significa pagare una rata mensile di circa 1.170 euro contro i 992 di un anno fa; a 30 anni la rata è passata da 719 a 909 euro. Una differenza che non solo comporta il pagamento di quasi 200 euro in più al mese, ma che rende anche più difficile ottenere il benestare dalla banca, perché richiede un reddito di almeno 500 euro più alto di quello sufficiente lo scorso anno. Lo scenario più verosimile è che per quest'anno bisognerà aspettarsi ulteriori aumenti dei tassi, anche se minori di quelli registrati negli ultimi 12 mesi: ricordiamo che la Bce nel 2022 ha alzato il costo del denaro di 250 punti; l'Eurirs a 20 anni (tasso di riferimento per i mutui fissi) è salito nello stesso periodo di 180 punti e l'Euribor trimestrale (benchmark per i variabili) di circa 270 punti. In questo quadro per chi ha bisogno di un mutuo o ha già in corso un finanziamento come è opportuno muoversi? Per rispondere vediamo tre situazioni diverse.

Tre casi

La prima è quella di chi vuole comprare casa. Secondo i dati disponibili, i prezzi non stanno scendendo e le previsioni dicono che le quotazioni nei prossimi mesi resteranno stabili o avranno solo lievi oscillazioni, perlopiù al rialzo. Non può meravigliare, perché storicamente in presenza di inflazione i prezzi delle case tendono a crescere. Per farsi un'idea di dove si può arrivare con le proprie forze un sistema può essere quello che abbiamo adottato per la tabella di questa pagina. Partire dai prezzi di offerta disponibili sui portali on line e vedere se si dispone dei contanti e della possibilità di pagare un mutuo per il resto.

L'esame delle offerte può dare un'idea di massima sui costi necessari per comprare. Quando una casa viene venduta tramite agenzia (come succede nella grande maggioranza dei casi per le offerte sui portali) il prezzo non è uno solo, ma ce ne sono tre: quello di vendita effettivo, quello concordato tra venditore e agenzia al conferimento dell'incarico (è il valore minimo a partire dal quale scatta il diritto alla provvigione) e infine il prezzo che appare sugli annunci, di norma più alto degli altri due: se si parte da quest'ultimo si può ipotizzare che in fase di trattativa si potrà ottenere una riduzione equivalente ai costi (agenzia, notaio, banca e imposte) necessari per concludere l'acquisto.

Quanto al mutuo, che nelle tabelle calcoliamo al 70% del prezzo di offerta, in questa fase appare consigliabile computarlo prudenzialmente al 4%, quindi un po' sopra il livello attuale dei tassi. Per ragioni di spazio abbiamo limitato l'analisi alle zone top e a quelle meno care delle quattro maggiori città. Ne emerge che se si vogliono comprare 80 metri Milano è una città proibitiva per chi non abbia redditi elevati, perché in media bisogna disporre di 1.382 euro al mese per un mutuo a 30 anni e anche nell'area meno cara ne servono 775. A Roma la media è 885 euro al mese, a Napoli 723 e a Torino si scende a 513. Son o comunque cifre che reggono il confronto con quelle richieste per gli affitti.

La seconda situazione è quella di chi ha già identificato la casa da comprare e deve scegliere un mutuo. Scelta obbligata per il fisso, perché a fronte di tassi ora più alti solo di qualche decimo consente di pianificare con precisione la spesa mensile senza correre il rischio di altri rialzi del costo del denaro e, in caso di riduzione, di effettuare la surroga.

Infine, chi ha già in corso un mutuo. Se è un fisso acceso quando i tassi erano ai minimi basta lasciare le cose come stanno, anche nel caso in cui si può estinguere in parte o del tutto il debito, visto che gli investimenti obbligazionari rendono di più. Se è variabile, bisogna in primo luogo calcolare l'evoluzione delle rate future partendo dal piano di ammortamento, tenendo conto che i mutui variabili più pericolosi nell'immediato sono quelli partiti a tasso molto basso e da poco tempo, perché l'incidenza sulla rata di un rialzo dell'Euribor è massima.

> Quanto costa il prestito? Meglio computarlo prudenzialmente al 4%, un po' sopra il livello attuale dei tassi

Se si è in grado di ridurre almeno in parte il debito se ne può considerare l'opportunità; se si ritiene che i rischi del mantenimento del contratto attuale siano troppo alti si può chiedere il passaggio al fisso alla banca, che è costretta ad accettare purché il debito residuo sia inferiore a 200mila euro, l'Isee non superiore a 35mila e non si sia mai stati in ritardo nei pagamenti.

Il tasso dell'operazione è pari al minore tra Eurirs a dieci anni ed Eurirs di durata uguale a quelle del residuo del mutuo più lo spread del variabile. Non è detto che convenga. Se non ricorrono le condizioni, la banca non è tenuta ad accettare la proposta e inoltre è libera di determinare le condizioni del mutuo di sostituzione. Infine, c'è la strada della surroga a tasso fisso cambiando banca.

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1620 - T.1622

L'Economia del Corriere della Sera
Settimanale - Dir. Resp.: Luciano Fontana
Tiratura: N.D. Diffusione: N.D. Lettori: 1749000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it





Le previsioni per il 2023...

	Fiaip	Fimaa	Gabetti	Nomisma	Scenari Immobiliari	Tecnocasa
Italia						
Transazioni	=	=↑	=	-13,3%	=	Da -10% a -8%
Prezzi	=	=	=	-0,2%	↑	Da +1% a +3%
Milano						
Transazioni	↑	↓	=↑	-9,6%	=	Da -4% a -6%
Prezzi	↑	=↓	=	+2,6%	↑↑	Da +3% a +5%
Roma						
Transazioni	↑	=	=↑	-9,4%	↑	Da -4% a -6%
Prezzi	=	=	↑	+0,6%	↑↑	Da +1% a +3%
Grandi città						
Transazioni	↑	=↑	=↑	-12,3%	↑	Da -8% a -6%
Prezzi	=	=	=	+0,7%	↑	Da +1% a +3%
Città medie						
Transazioni	=	↓	=↓	-12,7%	=	Da -10% a -8%
Prezzi	=	=	=	+0,2%	=	Da +1% a +3%
Piccoli Centri						
Transazioni	↓	=↓	↑	-13,6%	=	Da -10% a -8%
Prezzi	=	=	↑	-0,4%	↑	Da +1% a +3%

Fonte elaborazione L'Economia del Corriere della Sera

... e per i prossimi tre anni

Compravendite e mutui in Italia

Anno	Mutui (miliardi di euro)	Var. annua	Compravendite (migliaia)	Var. annua
2022	55,2	-9,4%	767	+2,4%
2023	44,4	-19,9%	665	-13,3%
2024	45,0	+1,2%	659	+1%

Guardando lontano

Le previsioni sui prezzi nel triennio

Città	2023	2024	2025	Città	2023	2024	2025
Bari	-0,4	-0,2	0,2	Napoli	-0,3	-0,2	0,2
Bologna	0,8	0,6	0,8	Padova	0,4	0,3	0,6
Cagliari	0,9	0,6	0,8	Palermo	0,4	0,3	0,5
Catania	-0,1	-0,1	0,3	Roma	0,6	0,5	0,7
Firenze	2,5	1,7	1,5	Torino	2,5	1,7	1,5
Genova	-0,7	-0,4	0,1	Venezia	-1,8	-1,2	-0,5
Milano	2,6	1,8	1,6	Media	0,7	0,5	0,7

Fonte: Nomisma

Pianificare l'acquisto al tempo del caro mutui

Prezzi richiesti nelle zone top e nelle zone più economiche delle quattro maggiori città italiane: mutuo al 70% del prezzo a tasso fisso 4%. Prezzi elaborati sulle richieste su immobiliare.it, aggiornamento a fine dicembre 2022

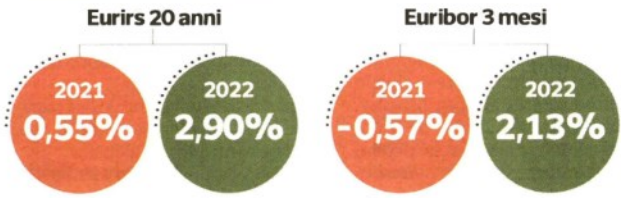
	Zona	Prezzo mq	Anticipo	Rata a 20 anni	Rata a 30 anni
Milano	Centro	9.889	237.336	3.356	2.644
	Garibaldi, Moscova	9.344	224.256	3.171	2.498
	Arco della Pace, Pagano	8.774	210.576	2.977	2.346
	Quadronno, Guastalla	8.542	205.008	2.899	2.284
	Porta Venezia, Indipendenza	7.352	176.448	2.495	1.966
	Media	5.169	124.056	1.754	1.382
	Ponte Lambro, Santa Giulia	2.891	69.384	981	773
	Forlanini	3.173	76.152	1.077	848
	Affori, Bovisa	3.325	79.800	1.128	889
	Cimiano, Crescenzago	3.434	82.416	1.165	918
	Bicocca, Niguarda	3.516	84.384	1.193	940

	Zona	Prezzo mq	Anticipo	Rata a 20 anni	Rata a 30 anni
Roma	Centro Storico	7.369	176.856	2.501	1.970
	Aventino, San Saba	6.404	153.696	2.173	1.712
	Parioli, Flaminio	5.824	139.776	1.976	1.557
	Testaccio, Trastevere	5.451	130.824	1.850	1.457
	Prati, Borgo	5.228	125.472	1.774	1.398
	Media	3.311	79.464	1.124	885
	Lunghezza, Castelverde	1.737	41.688	589	464
	Borghesiana, Finocchio	1.757	42.168	596	470
	Ponte di Nona, Torre Angela	1.969	47.256	668	526
	Trigoria, Castel Romano	2.058	49.392	698	550
	Labaro, Prima Porta	2.132	51.168	723	570

	Zona	Prezzo mq	Anticipo	Rata a 20 anni	Rata a 30 anni
Torino	Centro	3.472	83.328	1.178	928
	Cavoretto, Gran Madre	3.202	76.848	1.087	856
	Crocetta, San Secondo	2.726	65.424	925	729
	Media	1.920	46.080	652	513
	Aurora, Barriera di Milano	1.150	27.600	390	307
	Le Vallette, Lucento	1.261	30.264	428	337
	Borgo Vittoria, Parco Dora	1.277	30.648	433	341

	Zona	Prezzo mq	Anticipo	Rata a 20 anni	Rata a 30 anni
Napoli	Posillipo, Marechiaro	4.984	119.616	1.691	1.332
	Chiaia, Mergellina	4.413	105.912	1.498	1.180
	Vomero, Arenella	4.081	97.944	1.385	1.091
	Media	2.705	64.920	918	723
	Barra, Ponticelli, S. Giovanni Teduccio	1.323	31.752	449	354
	Scampia, Secondigliano, Capodichino	1.396	33.504	474	373
	Chiaiano, Piscinola	1.599	38.376	543	427

L'andamento dei parametri



ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1620 - T.1622

L'Economia del CORRIERE DELLA SERA
Settimanale - Dir. Resp.: Luciano Fontana
Tiratura: N.D. Diffusione: N.D. Lettori: 1749000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it







Fabiana Megliola
Tecnocasa

Gli acquisti potrebbero spostarsi verso le periferie

Roberto Busso
Gruppo Gabetti

Il rialzo dei tassi per ora non ha condizionato chi compra

Santino Taverna
Fimaa

L'Italia sarà ancora appetibile per gli investitori stranieri

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1620 - T.1622

09-GEN-2023
da pag. 4 / foglio 1

IL MATTINO
Quotidiano - Dir. Resp.: Francesco de Core
Tiratura: 27423 Diffusione: 23832 Lettori: 438000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it

Autonomia, Calderoli insiste: il governatore campano ci sta

IL MINISTRO: TROPPI PREGIUDIZI IDEOLOGICI I DEMOCRATICI FANNO DEL DDL UN TEMA DEL LORO CONGRESSO

LA POLEMICA

Corrado Castiglione

La maggioranza di governo difende il cammino dell'autonomia differenziata e agli attacchi del Pd replica contestando agli avversari un pregiudizio ideologico che punterebbe soltanto a fare della riforma un punto di confronto nella road map congressuale.

IL MINISTRO

Dal canto suo, il ministro per gli Affari regionali e le Autonomie Roberto Calderoli, ospite del Caffè della domenica di Maria Latella su Radio 24, lo dice chiaro e tondo: «Vedo dei timori ideologici nei confronti del testo sull'autonomia differenziata fermo restando che i 120 sindaci che hanno scritto al presidente Mattarella rappresentano una percentuale molto bassa rispetto a tutti i sindaci italiani». E puntualizza: «Non ho mai inteso dividere il Paese, né favorire Regioni che già viaggiano a velocità diversa rispetto alle aree più deboli dell'Italia, il mio auspicio è che tutti aumentino la velocità: il nord che con l'autonomia può accelerare e un sud che finalmente si avvicini alla velocità del nord. In questo modo cresce tutto il Paese». D'altronde, ricorda il ministro, che se si rispettano alcuni paletti anche nel centrosinistra in Parlamento la riforma potrà trovare una sonda convinta. E spiega: «Anche il governatore della Campania, Vincenzo De Luca,così come altri esponenti PD è favorevole alla mia riforma sull'autonomia differenziata. Il confronto con De Luca è iniziato in maniera aspra, lui richiede l'inserimento di determinati requisiti nel testo e se questi saranno presenti si è dichiarato favorevole», aggiunge. E Calderoli conclude: «De Luca ha ben chiaro cosa vorrebbe dire avere un'autonomia rispetto a determinati vincoli statali che gli impediscono di governare, diversamente da altri governatori che ne stanno facendo una battaglia congressuale».

L'AFFONDO

Stessa musica dal coordinatore regionale della Lega Campania Valentino Grant, che derubrica le critiche delle opposizioni a mere trame in vista del congresso: «È davvero penoso, oltre che poco originale, l'espediente a cui fa ricorso l'ex ministro Boccia, il quale attacca il centrodestra e la Lega sul progetto di autonomia differenziata per alimentare la faida congressuale in atto nel Pd». Per sostenere il proprio ragionamento Grant ricorda l'incontro a Napoli avvenuto con il governatore e argomenta: «Non è mio costume fare sciacallaggio sul travaglio interno dei partiti avversari, ma credo che Boccia farebbe bene a regolare i conti del Pd e ad affrontare la gigantesca questione morale che lo travolge, senza spostare il tiro all'esterno, con l'utilizzo di temi che, al contrario, richiederebbero serietà e alto senso di responsabilità. Anche perché - aggiunge Grant - se proprio il commissario del Pd campano volesse disquisire di autonomia differenziata senza buttarla in caciara, dovrebbe riconoscere che il ministro Calderoli, meno di un mese fa, proprio a Napoli, ha incontrato il governatore De Luca. In quell'occasione, partendo proprio dalla proposta che il presidente della giunta regionale della Campania presentò anni addietro al governo centrale in tema regionalismo, è stata trovata un'ampia convergenza strategica, sulla quale si sta lavorando per portare in porto la riforma che, è bene sottolinearlo, è rafforzativa dell'unità nazionale e non già divisiva».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1747 - T.1619


La sfida del Pd parte dal Sud
Bonaccini chiama De Luca jr
Autonomia, Calderoli insiste: il governatore campano ci sta
COLESTEROLO?

Superficie 19 %

08-GEN-2023
da pag. 1-5 / foglio 1 / 3

IL MATTINO
Quotidiano - Dir. Resp.: Francesco de Core
Tiratura: 27423 Diffusione: 23832 Lettori: 438000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it

Gli stranieri attratti dal Sud

▸I focus del Mattino Zes, in campo anche le multinazionali. Impegno Novartis in Campania
Benzina e gasolio alle stelle. Cresce il fronte dei Paesi mediterranei contro il rialzo dei tassi

Ora le Zes al Mezzogiorno, aree dove investire con agevolazioni, fanno gola agli imprenditori stranieri. Da Castellammare alla Sicilia confermato l'interesse di multinazionali. Intanto sono alle stelle i prezzi di benzina e gasolio. E cresce il malcontento contro il rialzo dei tassi.
Rosana e **Santonastaso** *alla pagg. 5 e 6*

Sud, ora le Zes fanno gola agli investitori stranieri

▸L'arrivo di Novartis a Torre Annunziata può fare da battistrada ad altri progetti

▸Nel mirino dei cinesi Catania e Augusta Interessi anche negli Usa e Sudest asiatico

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO ROMANO: CAPITALI DALL'ESTERO PER GARANTIRE LA COMPETITIVITÀ

MA PER IL DECISIVO DECOLLO SERVE ANCORA IL DECRETO ATTUATTIVO CHE DELIMITA I PERIMETRI DELLE AREE

LA SFIDA

Nando Santonastaso

La prima volta di una multinazionale a Tangeri Med, il porto marocchino diventato uno dei maggiori hub globali per la logistica del Mediterraneo, fu l'investimento della Renault, nel 2012. Un miliardo e mezzo per la produzione in loco della Dacia (con Nissan), utilizzando i benefici fiscali e procedurali della free zone. Ovvero, poche tasse e soprattutto un'enorme comodità di trasporto per tutte le destinazioni mondiali. Fu la fortuna dei francesi e soprattutto di Tangeri perché altre grandi company internazionali, non solo dell'automotive, hanno fatto lo stesso, con ritorni economici notevoli. L'esempio rischia di essere oggettivamente eccessivo per le prospettive delle otto Zone economiche speciali del Mezzogiorno, finalmente operative a cinque anni dalla legge istitutiva. Ma il segnale lanciato dalla Novartis, la multinazionale svizzera del farmaco, che ha presentato allo Sportello unico della Zes Campania la documentazione per un investimento relativo al potenziamento del sito di Torre Annunziata, in cui opera da anni e con notevoli risultati, fa comunque notizia. Perché è il primo di una multinazionale e, come osserva il commissario straordinario della Zes Giosy Romano, «può aprire la strada ad altri capitali stranieri, un obiettivo fondamentale e strategico per garantire la necessaria competitività alle Zone economiche speciali».

LE PROSPETTIVE

Novartis battistrada per il Sud tra le multinazionali (il via libera alla richiesta è scontato, l'investimento si aggirerebbe sui 20 milioni) ma la speranza è che non resti un caso isolato. E, soprattutto, che a seguire siano investitori stranieri ex novo, come Renault per Tangeri. Qualcosa sembra potersi muovere anche nella Zes della Sicilia Orientale dove si è registrato un certo interesse di operatori cinesi della logistica per i porti di Catania e di Augusta. E in primavera il Gruppo Intesa Sanpaolo, che ha messo a disposizione ben 5 miliardi per sostenere gli investimenti nelle Zone economiche speciali legate ai porti del Sud e del Nord, promuoverà le free zone marittime italiane in Sud est asiatico e in America con un nuovo road show finalizzato a raccogliere interesse e disponibilità presso gli operatori economici internazionali. Ma anche UniCredit punta a rafforzare la sua disponibilità verso potenziali investitori, a riprova del fatto che il sistema bancario crede ancora molto nello sviluppo dell'operazione Zes.





ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1737 - T.1622

IL MATTINO
Quotidiano - Dir. Resp.: Francesco de Core
Tiratura: 27423 Diffusione: 23832 Lettori: 438000 (0000259)

DATA STAMPA
www.datastampa.it

Di sicuro le condizioni di approccio restano attrattive: credito d'imposta, confermato dal governo nella Legge di bilancio, e snellimento burocratico, con procedure assai semplificate, sono fattori di attrazione decisivi per chi vuole investire nelle aree Zes. E l'aumento del numero di autorizzazioni di queste ultime settimane lo dimostra (12 solo in Campania, per circa 200 milioni di investimento). Ma, Novartis a parte, si tratta di aziende del territorio che dalla Campania alla Sicilia hanno dimostrato di credere nello strumento (e di avere i requisiti per ottenere le facilitazioni previste). L'ultima in ordine di tempo opera nella Zes Adriatica e ha ottenuto in soli sei giorni un'Autorizzazione Unica nell'area di Molfetta per un investimento pari a 32 milioni di euro nel settore della logistica che, nelle stime, dovrebbe garantire 600 nuovi posti di lavoro. porterà 600 nuovi posti di lavoro. Nell'altra Zes "pugliese", la ionica interregionale che comprende anche la Basilicata, dovrebbe arrivare al traguardo l'investimento del gruppo Conad che nell'area di Grottaglie vuole sviluppare attività legate all'ortofrutta con lavorazione del fresco, con la previsione di circa 60 nuovi occupati.

A Taranto invece la Greentouch ha chiesto il rilascio di una concessione demaniale marittima per la realizzazione di una bioraffineria nel porto, mentre la Recopal Puglia punta a costruire un opificio industriale destinato alla produzione di "Imballaggi di legno" da scarti post-utilizzo ed un impianto fotovoltaico. Ma, come detto, ormai in ogni Zes lo sportello autorizzativo unico è in piena attività, con la Campania che fa da battistrada dopo essere stata la prima Regione ad avere approvato il Piano di indirizzo propedeutico all'attivazione della Zes. «Riceviamo ormai ogni giorno dalle 3 alle 4 richieste di autorizzazione all'investimento», conferma Romano. Non tutte ottengono il via libera anche perché c'è sempre chi cerca di piegare la norma ad interessi non proprio legittimi. Ma ora che anche gli ampliamenti dei siti esistenti possono accedere alle facilitazioni è inevitabile che le richieste siano in crescita.

LE ATTESE

Naturalmente non tutti i dubbi sono stati risolti. Le Zes, ad esempio, sono ancora in attesa del Dpcm con cui si dispone la riperimetrazione delle aree, già decisa dal precedente governo ma ancora priva dello strumento attuativo. Ma proprio su questo punto non mancano le perplessità da parte di chi giudica esageratamente vaste le attuali Zone economiche speciali, come è emerso da un recente dibattito promosso dall'Associazione Merita di Claudio De Vincenti con un focus dedicato alle Zes pugliesi. Il tema c'è tutto, specie in termini di coordinamento generale di territori molto estesi, ma non al punto da rimettere in discussione la validità dello strumento: senza l'intervento della Zes, tanto per fare un esempio, non si sarebbe potuta immaginare una svolta concreta per l'ex Whirlpool di Napoli, chiusa da un anno e con enormi interrogativi sul recupero industriale del sito. E invece tra pochi giorni sarà emanato il bando con il quale lo stabilimento di via Argine potrà essere acquisito dal nuovo o dai nuovi proprietari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I PORTI DRIVER DI ATTRAZIONE DI INVESTIMENTI... ATTRAVERSO LE ZES E ZLS



Fonte: SRM

WITHUB

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 259 - L.1737 - T.1622