

GL 0HUFROHG u JHQQDLR

# Sommario Rassegna Stampa

<b>Pagina</b>	<b>Testata</b>	<b>Data</b>	<b>Titolo</b>	<b>Pag.</b>
<b>Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici</b>				
19	Il Sole 24 Ore	12/01/2022	<i>Cura Pnrr per gli immobili italiani (G.Latour)</i>	3
28	Il Sole 24 Ore	12/01/2022	<i>L'edificio separato pesa sulla superficie residenziale (S.Fossati/G.Latour)</i>	6
<b>Rubrica Sicurezza</b>				
25	Italia Oggi	12/01/2022	<i>Sicurezza edifici, comuni ai blocchi per 450 mln € (M.Barbero)</i>	7
<b>Rubrica Previdenza professionisti</b>				
31	Italia Oggi	12/01/2022	<i>Enpapi, diffida a pagare per 20 mila infermieri (S.D'alessio)</i>	8
<b>Rubrica Lavoro</b>				
28	Il Sole 24 Ore	12/01/2022	<i>Attivita' occasionali: da oggi comunicazioni preventive (B.Massara/M.Prioschi)</i>	9
31	Italia Oggi	12/01/2022	<i>Autonomi occasionali tracciati (D.Cirioli)</i>	10
<b>Rubrica Energia</b>				
1	Italia Oggi	12/01/2022	<i>Per la 3 volta la Germania cambia parere sulle sostenibili, riboccia il nucleare e auspica (T.Oldani)</i>	11
<b>Rubrica Altre professioni</b>				
8	Il Sole 24 Ore	12/01/2022	<i>Gli avvocati a Cartabia: posticipare il green pass (G.Negri)</i>	12
30	Il Sole 24 Ore	12/01/2022	<i>Giustizia: voto commercialisti in sicurezza (F.Mi.)</i>	13
31	Italia Oggi	12/01/2022	<i>Cndcec, commissari al ministero</i>	14
<b>Rubrica Fisco</b>				
1	Il Sole 24 Ore	12/01/2022	<i>Una nuova anagrafe degli immobili per avviare la riforma del Catasto (M.Mobili/G.Parente)</i>	15
5	Il Sole 24 Ore	12/01/2022	<i>Una super banca dati per governare il mattone e riformare la fiscalita' (S.Fossati)</i>	17

# Cura Pnrr per gli immobili italiani

**Il patrimonio immobiliare.** Oltre l'80% degli edifici residenziali ricadono ancora nelle classificazioni energetiche più basse e rappresentano oltre un terzo dei consumi: il Piano mette a disposizione 15 miliardi per tagliare le emissioni entro il 2030

**Giuseppe Latour**

**D**ieci anni decisivi per migliorare l'efficienza del patrimonio immobiliare italiano, pubblico e privato. Il percorso iniziato nel 2021 con l'approvazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza dovrà portare i suoi risultati entro il 2030, anno nel quale l'Unione europea fissa il suo primo traguardo di riduzione dei gas a effetto serra (-55% rispetto allo scenario del 1990).

La sfida sembra quasi impossibile: invertire la tendenza del nostro paese alla scarsa manutenzione dei suoi immobili, che oggi sono vecchi, energivori e, in qualche caso, anche poco sicuri. La differenza, però, potrebbero farla le risorse a disposizione: solo il Pnrr, infatti, dedica oltre 15 miliardi alla riqualificazione degli edifici.

## La mappa

Gli immobili in Italia, stando alle ultime statistiche catastali dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate, sono 76,5 milioni: sono 35,9 milioni gli immobili residenziali (un numero che comprende anche i singoli appartamenti) e oltre 29 milioni quelli collegati in qualche modo ad attività produttive e commercio.

Gli ultimi dati del ministero dell'Economia parlano, invece, di 1,1 milioni di edifici pubblici, tra uffici, ospedali, scuole, caserme, palazzi storici e carceri.



**A livello europeo sul fronte degli edifici pubblici si punta a un rinnovo del 3% annuo per ogni Paese**

## Lo stato degli immobili

Le caratteristiche del patrimonio immobiliare italiano sono due: è vecchio ed energivoro. Oltre il 70% degli immobili residenziali è stato costruito prima del 1980 e, quindi, prima dell'attuazione nel nostro paese delle norme antisismiche e di quelle energetiche. Le abitazioni residenziali costruite dopo il 2000, con criteri di maggiore efficienza e sicurezza, sono poco meno dell'8%: segno di un rinnovamento delle costruzioni molto scarso.

Un dato confermato anche dagli attestati di prestazione energetica: quasi l'80% degli immobili certificati oggi ricade nelle classi più energivore (E, F, G). Per questo motivo, le stime dicono che gli edifici rappresentano oggi più di un terzo dei consumi energetici del nostro paese.

## Gli obiettivi di Bruxelles

In questo contesto, sono diverse le linee di intervento indicate da Bruxelles e attuate dal nostro Governo. Sul fronte degli edifici pubblici, si punta al rinnovo del 3% annuo del patrimonio immobiliare di ciascun paese, stando agli obiettivi indicati dal Green deal della Commissione Ue.

Sul fronte degli edifici privati, invece, l'obiettivo è rendere più efficienti gli immobili con peggiori prestazioni energetiche (in classe F e G), portandoli in classe E tra il 2030 e il 2033. Ancora, tutti i nuovi edifici dovranno essere a zero emissioni a partire dal 2030 (2027 per quelli pubblici). Insomma, l'idea è avere

un patrimonio immobiliare pesantemente rinnovato nei prossimi dieci anni.

## I soldi a disposizione

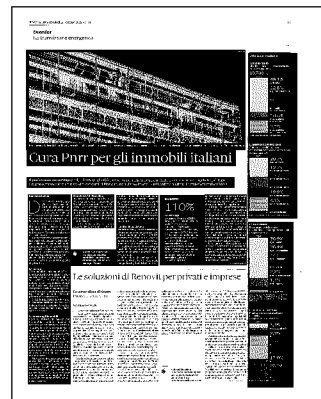
Per fare questo, servono risorse. E il Pnrr ne investe moltissime, con l'idea di raddoppiare il tasso di efficientamento degli edifici (cioè, il numero di edifici oggetto di ristrutturazione ogni anno) entro il 2025. Secondo le stime dell'Ance, 108 miliardi del Pnrr avranno in qualche modo un impatto sul settore delle costruzioni.

Più nel dettaglio, solo per la riqualificazione e l'efficientamento energetico degli edifici ci sono a disposizione 15,3 miliardi. Risorse che, secondo le indicazioni dell'Enea, consentono di ristrutturare circa 50mila edifici ogni anno.

Tutti questi soldi andranno sia al fronte pubblico, mettendo in testa alle priorità i lavori su scuole e cittadelle giudiziarie, sia a quello privato, dove è appena stato confermato il 110 per cento. Il superbonus, in base all'ultima legge di Bilancio, arriverà infatti fino a tutto il 2025, ma solo per gli edifici condominiali (le case unifamiliari saranno agevolate fino alla fine del 2022), considerati quelli nei quali è più difficile attivare i lavori di riqualificazione.

Ma, a partire dal 2024, lo sconto avrà delle percentuali molto più ridotte: prima il 70%, per poi scendere al 65% nel 2025. Percentuali che, alla prova dei fatti, potrebbero non essere sufficienti a invogliare gli investimenti dei privati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

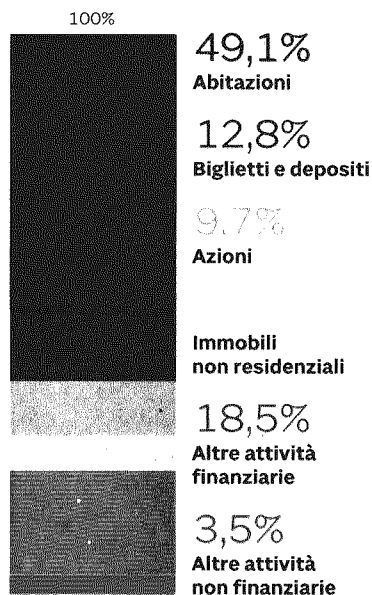


## L'Italia del mattone

### IL PATRIMONIO

Distribuzione della ricchezza lorda delle famiglie. In %

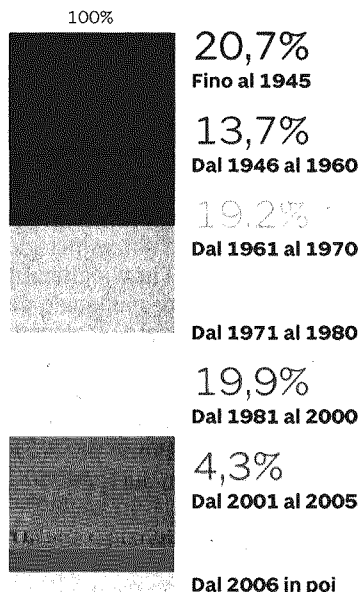
**10.700** mld



Fonte: elab. Ance su dati Banca d'Italia

### L'ANNO DI COSTRUZIONE

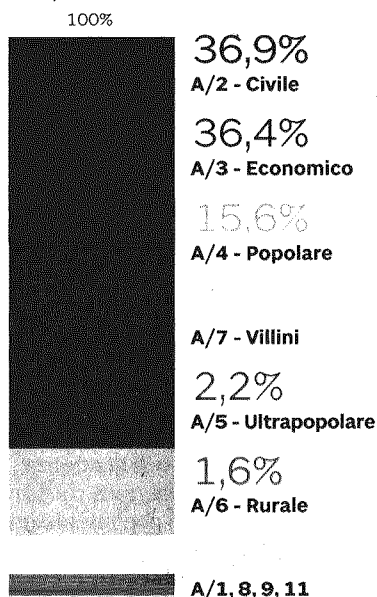
Abitazioni in edifici ad uso residenziali per epoca di costruzione  
Composizione %



Fonte: elab. Ance su dati Istat Censimento 2011

### LE CATEGORIE

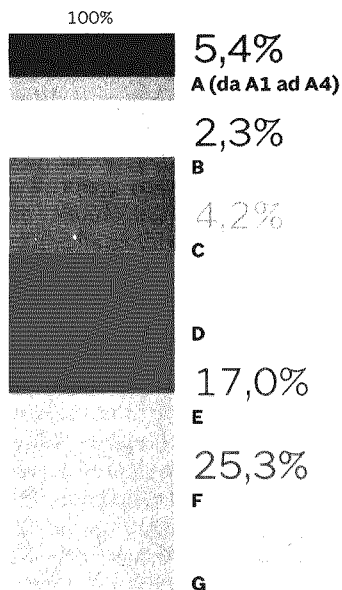
Distribuzione dello stock residenziale per categoria catastale  
Composizione %



(\*) A/1 Signorile: 0,1%, A/8 Ville, castelli: 0,1%, A/9 Palazzi storici: 0,07%, A/11 Tipici dei luoghi: 0,1%. Fonte: elab. Ance su dati Agenzia delle Entrate

### LE CLASSI DI ENERGIA

Prestazione energetica (Ape) nel residenziale  
Composizione %, 2016-2019



Fonte: elab. Ance su dati Enea-CTI

### IN SINTESI

**110%**

### La proroga

La legge di Bilancio 2022 ha prorogato il superbonus fino al 2025, ma solo per i condomini. Per le case autonome, come villini e loft, ci si fermerà al 2022. Inoltre, c'è da considerare che, anche per i condomini, il 110% non arriverà al 2025. La percentuale di detrazione scenderà, infatti, prima al 70% nel 2024, per poi ridursi fino al 65% nel 2025. Dal primo gennaio del 2026, in base alle regole attuali, l'incentivo sparirà.

ADOBESTOCI



**Da rinnovare.** Gli immobili in Italia sono 76,5 milioni, di cui 36 milioni residenziali comprendendo anche i singoli appartamenti. Solo l'8% del patrimonio immobiliare risponde a criteri di maggiore efficienza e sicurezza

159329

**Condomini e 110%**  
L'edificio separato pesa  
sulla superficie residenziale — p.30

# Condomini e 110%, l'edificio separato pesa sulla superficie residenziale

Casa

Il calcolo della prevalenza  
tiene conto anche  
del fabbricato autonomo

Le Entrate si discostano  
dall'interpretazione  
del vademecum Enea

Saverio Fossati  
Giuseppe Latour

Il fabbricato separato ma che fa parte del condominio incide sul calcolo della «superficie abitativa». A nulla vale il fatto che sia «funzionalmente autonomo».

Con un'interpretazione letterale della norma (che però può tornare

anche a vantaggio del contribuente), l'agenzia delle Entrate ha affrontato, con la risposta 10/2022, l'interpello di un contribuente che presentava un caso abbastanza frequente.

Il condominio è quasi sempre un fabbricato unico, ma nulla vieta che possa essere un complesso composto da diversi fabbricati che non danno vita a un supercondominio, ma restano semplicemente a comporre un'unica comunità.

Nel caso affrontato si trattava di: edificio A, composto da quattro unità immobiliari a uso abitativo; edificio B, composto da sei unità immobiliari, di cui due a uso abitativo e quattro a diversa destinazione; edificio C, costituito da un immobile in categoria D/6, strutturalmente separato e con accesso autonomo tramite un vano al piano terra dell'edificio B.

Il condominio chiedeva se, per usufruire del super ecobonus, si potesse separare dal computo della su-

perficie abitativa il fabbricato C, non abitativo e di fatto rientrante nella tipologia dei fabbricati con «funzionalità autonome». In questo modo, la superficie residenziale sarebbe stata prevalente, consentendo a tutti gli immobili di accedere al superbonus.

Per le Entrate, però, la verifica sulle superficie «va effettuata tenendo conto di tutti di edifici che compongono il condominio e, pertanto, anche dell'edificio C, a nulla rilevando che quest'ultimo non abbia servizi energetici in comune con gli altri due edifici e che sia eventualmente provvisto di accesso autonomo dall'esterno». In questo modo, le superficie abitativa scende al 45% del totale e il superbonus va quindi ai soli possessori delle unità abitative, che avranno anche diritto di effettuare interventi «trainati». Restano fuori tutte le altre.

Le Entrate non hanno, così, accettato l'ipotesi proposta dal contribuente, che si allacciava alle indica-

zioni contenute nel vademecum Ape convenzionale dell'Enea. Per gli edifici composti da più immobili, infatti, quel documento spiega che dall'Ape convenzionale «possono essere scorporate le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e/o adibite ad attività commerciali non direttamente interessate dagli interventi di efficienza energetica».

Per l'Agenzia, però, l'indipendenza funzionale non ha rilevanza in questo caso e non può portare a scorporare le unità dal conteggio della superficie: «La sussistenza dei requisiti dell'indipendenza funzionale e della presenza di accesso autonomo dall'esterno - dice l'interpello - rileva, infatti, al solo fine di identificare le unità immobiliari unifamiliari o le unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari e non anche ai fini della individuazione degli edifici in condominio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**NT+FISCO**

**Cessioni da San Marino alla Ue: spazio al rappresentante fiscale**

Per le cessioni di beni da un operatore di San Marino nei confronti di cessionari Ue, è possibile servirsi di un rappresentante fiscale in Italia.

di **Matteo Balzanelli** e **Massimo Sirri**

La versione integrale dell'articolo su: [ntplusfisco.ilssole24ore.com](http://ntplusfisco.ilssole24ore.com)



























