

# **RASSEGNA STAMPA**

**9 - 22 Maggio 2022**

# Economia

## Dubbi e tempi lunghi Il Superbonus 110% per pochi condomini

**Edilizia.** Norma "spuntata" dagli interventi di legge che da novembre hanno limitato la cessione del credito «Ma è falso che i costi possano crescere a dismisura»

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

«La misura del 110% ha effettivamente mosso il mercato dell'edilizia e ha permesso che ci fosse una grande richiesta iniziale di analisi e di preventivi - Claudio Bocchietti, presidente di Confedilizia Como, ha un approccio positivo - ma per quanto riguarda i condomini la norma si è rivelata molto complessa, i professionisti scontano un carico di lavoro in tempi contingenti da scadenze troppo ravvicinate. Per un insieme di ragioni molti interventi faticano ad arrivare a conclusione. Soprattutto le opere in fase di realizzazione suscitano la preoccupazione dei tecnici».

Gli interventi normativi che da novembre in poi hanno limitato la cessione del credito hanno innescato una reazione che ha inibito la ripresa delle opere relative al bonus 110%.

### Si è generata sfiducia

Per tempi e complessità il su-

■ **Le maggiori difficoltà si sono registrate per i palazzi più grandi**

per bonus ha avuto un impatto limitato sui grandi condomini, proprio gli edifici dove la misura avrebbe dovuto incidere di più in termini di efficientamento energetico.

Non solo l'obiettivo è fallito, ma si è generata sfiducia.

«Le potenzialità del provvedimento avrebbero potuto essere maggiori e c'erano le condizioni perché potesse incidere in modo efficace. Ora è in atto un'interlocuzione tra portatori di interesse e Governo per trovare una soluzione che permetta di proseguire i lavori senza che si alimentino le frodi - spiega Antonio Moglia di Ance Como, coordinatore del tavolo "Ristrutturare Como" - va osservato che i costi non possono essere artificialmente aumentati a dismisura perché, correttamente e da sempre nel caso del super bonus, c'è la necessità di verificare la congruità dei prezzi che devono essere nei limiti consentiti dallo Stato».

Quindi le speculazioni non sono da addebitare alla controvertosa misura del 110%.

L'idea poi di traslare la possibilità di assorbire la detrazione fiscale dal proprietario verso soggetti che hanno la capienza per farlo è stata la chiave di volta. Non fosse che la normativa si è ritorta su se stessa, con risultati controproducenti. A Como città so-

no poche unità i cantieri aperti con il bonus 110% in condomini di medie e grandi dimensioni. La maggior parte degli interventi si sono concentrati in piccoli edifici.

«Nelle strutture con pochi appartamenti è stato possibile accedere alla misura con maggiore facilità - commenta Alessandro Helzel, avvocato specializzato nella gestione amministrativa dei condomini - diverso è il caso di grandi condomini dove il difficile reperimento della documentazione per ogni proprietario e il complesso iter burocratico hanno scoraggiato le iniziative per usufruire del 110% che richiede tempi tecnici non compatibili con le scadenze iniziali».

Il percorso per completare una ristrutturazione con interventi per il risparmio energetico in edifici di decine di unità immobiliari necessita di due o tre anni, tra iter burocratico e opere edili, e di una visibilità certa sulle tempistiche. Condizioni che, proroghe a parte, non si sono verificate.

### I prezzi delle materie prime

«La procedura prevede la nomina di un tecnico in assemblea di condominio, la realizzazione del computo metrico delle opere che definisce cosa deve essere fatto, quindi la richiesta di preventivi, l'assem-



Preoccupa anche l'aumento dei prezzi delle materie prime ARCHIVIO

blea conferisce l'appalto a una delle imprese, segue la raccolta delle risorse economiche presso i condomini, l'inizio dei lavori e al termine viene versata l'ultima rata di pagamento, trattenuta a garanzia del buon esito dell'opera - elenca Alessandro Helzel - questo al netto delle complicazioni che hanno caratterizzato l'evoluzione del bonus 110%: tempi iniziali troppo brevi, incertezze normative con variazioni in itinere, la sospensione di fatto della cessione dei crediti con il blocco

della seconda cessione e, ad oggi, della possibilità di frazionarlo».

A questa situazione di stallo si aggiunge il problema dell'aumento dei prezzi delle materie prime che ha un impatto

■ **Tra burocrazia e opere edili un percorso di restauro richiede anni**

diretto sui preventivi definiti con mesi di anticipo. «Se il contratto stipulato con l'impresa era a forfait, quello che è stato pattuito dev'essere fornito - conclude Helzel - ma se il contratto era a misura, in base ai materiali richiesti in più ci saranno costi vivi da aggiungere. È il caso di ferro, legno, rame, gli aumenti potrebbero far lievitare i costi delle opere oltre i limiti di spesa stabiliti dai vari bonus, diventando oneri a carico dei proprietari».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Lombardia, tutte le cifre fino ad aprile Ammessi a detrazione già 4 miliardi di euro

In Lombardia i lavori relativi al super ecobonus del 110% hanno raggiunto la quota di 23mila asseverazioni e sono stati ammessi a detrazione 4 miliardi e mezzo di euro, secondo i dati Enea di aprile 2022.

Di questi le asseverazioni condominiali sono state 3.941, quelle per edifici unifamiliari 10.935, il residuo per abitazioni funzionalmente indipendenti. Con un investimento medio che nel caso dei condomini è stato di oltre 600mila euro e nel caso

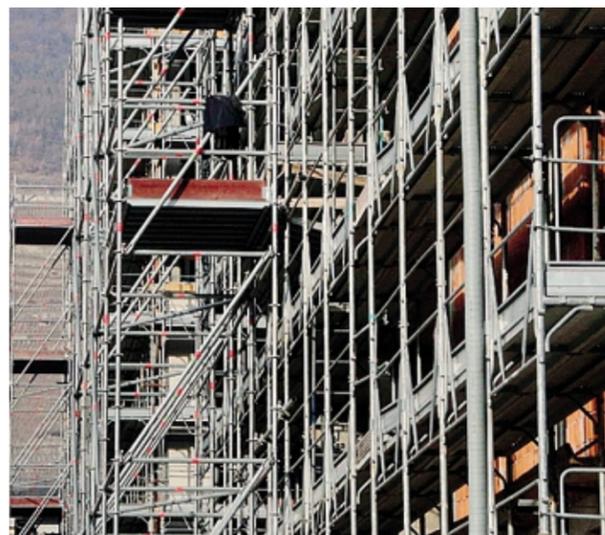
delle villette di 114mila euro. Analogo il dato italiano: 155 mila e 543 asseverazioni complessive per un importo medio che per i condomini è di circa 550 mila euro, mentre per gli edifici unifamiliari intorno ai 110 mila.

Ora a scongelare il problema della cessione dei crediti frazionata è in arrivo la Circolare dell'Agenzia delle Entrate di interpretazione autentica che permetterà il frazionamento annuale dei bonus edilizi. Ad annunciarlo è stato il direttore Er-

nesto Ruffini: la piattaforma per la cessione attribuirà un codice univoco per le singole annualità con la possibilità di cessioni parziali in corso d'anno, le cui istruzioni sono oggetto di un provvedimento di prossima emanazione. La cessione dei crediti consente di vendere l'agevolazione fiscale, per Superbonus e gli altri lavori edilizi agevolati, ottenendo liquidità immediata, ma con il vincolo, inserito successivamente alla misura, per cui i crediti non pos-

sono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione. È questo che impedisce alle banche di smaltire le vecchie pratiche perché non è facile monetizzare per intero i crediti.

L'annuncio di una possibile frazionabilità, almeno sui nuovi crediti, potrebbe dunque sbloccare il mercato paralizzato proprio per le difficoltà del sistema bancario nell'assorbire le richieste. **M. Gls.**



La cessione del credito consente di ottenere liquidità immediata

# Edilizia, nuovo contratto Coinvolte 13mila aziende

**Lavoro.** È stato rinnovato l'accordo nazionale del comparto artigiano. Soltanto in provincia di Como interessa oltre 34mila lavoratori: le novità

COMO  
MARIA GRAZIA GISPI

È stato rinnovato il contratto collettivo nazionale di lavoro dell'area Edilizia, comparto artigiano, che a Como e provincia riguarda oltre 15mila aziende e più di 34mila persone, secondo i dati dell'ufficio Studi e statistica della Camera di Commercio di Como e Lecco.

Anaepa Confartigianato Edilizia, Cna Costruzioni, Fiae Casartigiani, Clai e i sindacati di categoria FenealUil, Filca-Cisl, Fillea-Cgil hanno firmato l'accordo che sarà in vigore fino al 30 settembre 2024 e che in Italia interessa complessivamente una platea di 506 mila dipendenti in 126 mila imprese dell'edilizia.

## L'accesso alla professione

«I punti cardine del nuovo Ccnl riguardano la qualificazione delle imprese, attraverso il riconoscimento delle professionalità degli addetti, il ricorso alla formazione, il rafforzamento della figura dell'imprenditore, della sicurezza e della formazione dei lavoratori - afferma Virgilio Fagioli, vice presidente vicario di Anaepa Confartigianato Edilizia e presidente per il settore costruzioni di Confartigianato Como e della Lombardia - inoltre è stata istituita l'innovativa figura del "Mastro formatore artigiano" che valorizza la competenza e la professionalità acquisita negli anni e la trasmette sapientemente». L'accordo prevede anche un'adeguamento della variabile della retribuzione centrato anche sull'andamento aziendale e un sistema premiale per le impre-



In Italia il nuovo contratto interessa 506mila lavoratori ARCHIVIO

■ L'accordo prevede retribuzioni ricalibrate anche sull'andamento aziendale

■ Premi alle aziende che contribuiscono alla riduzione del sotto inquadramento

re virtuose che contribuiscono alla riduzione del fenomeno del sotto inquadramento dei lavoratori. «Siamo riusciti, con la firma di questo contratto, ad avvicinarci al sindacato per ottenere, per le nostre aziende, maggiori tutele sia per quel che concerne la qualificazione delle imprese, sia per l'accesso alla professione», continua Fagioli.

## La qualificazione Soa

Ma anche il settore artigiano è stato investito dalle complicazioni burocratiche relative all'ecobonus. Si è lavorato fino a domenica per limitare l'impatto per le aziende artigiane dell'ultima normativa. L'emendamento al Dl Crisi Ucraina ha posto l'obbligo alle imprese di ave-

re la qualificazione Soa per lavori legati agli ecobonus di importo superiore ai 516mila euro a partire dal primo gennaio 2023. Si tratta di una qualifica che fino ad ora serviva per partecipare agli appalti pubblici. Fuori dalla portata delle piccole imprese che finirebbero per essere escluse da molti cantieri privati «si alimenta il ricorso al subappalto - aggiunge Virgilio Fagioli - dopo lunghe trattative abbiamo almeno ottenuto la soglia dei 516mila euro. Inizialmente era addirittura estesa a tutti i lavori con ecobonus. In questo modo il Governo esclude circa l'80% di micro e piccole imprese dal mercato della riqualificazione edilizia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Inflazione e tassi di interesse Timori per il mercato immobiliare

**L'appuntamento**  
Oggi la presentazione del Borsino il settore è in salute anche grazie al turismo

Inflazione oltre il 5%, impennata dei tassi dei mutui fissi e siamo solo all'inizio, costi di energia e materie prime mai visti prima, brusca frenata delle ristrutturazioni e la possibilità di una maggiore tassazione sulla casa sono gli elementi che fanno presupporre un rallentamento delle compravendite immobiliari nel 2022, dopo l'ottima annata del 2021.

Al contrario, proprio l'incertezza globale potrebbe suggerire agli investitori che il mattone, nonostante tutto, sia ancora una volta il bene rifugio. «Si può ragionevolmente immagi-

nare che, per proteggere i risparmi in momenti in cui i mercati finanziari sono incerti, si torni o si continui a investire sulla casa» è stato il commento di Mirko Bargolini, presidente Fimaa Confcommercio Como.

L'associazione oggi presenta allo Sheraton il Borsino immobiliare 2022 della città di Como e provincia, da 29 anni strumento di valutazione professionale dei valori del mercato immobiliare comasco.

Nel 2021 le compravendite in Italia sono state 74mila, nel 2006 erano 84mila, poi dal 2008 c'è stata la crisi e solo ora si vede un ritorno a quei livelli.

Il mercato sta quindi recuperando con un 25% in più di compravendite a fine del 2021. Non solo ha trainato il mercato turistico per il lago, ma anche gli acquisti residenziali: «In



Da sinistra: Claudio Zanetti, Daniela Cammarata, Mirko Bargolini, Davide Carnevali BUTTI

particolare il 92% dei mutui richiesti sono per la prima casa e sappiamo che una compravendita su due è stata legata a un mutuo - ha detto Marco Maggano, membro di giunta di Fimaa e responsabile commissione interna - quindi sono state quasi la metà le transazioni che hanno riguardato la prima casa».

Proprio gli acquisti degli italiani sono la novità del mercato del 2021, secondo l'analisi di Claudio Zanetti, direttore responsabile del Borsino immobiliare. Al di là dell'interesse degli investitori stranieri per il lago, che ha ripreso molto bene, il ritorno dai milanesi e non solo sul lago e nelle valli è stata la vera sorpresa post pandemia.

Hanno anticipato alcuni temi legati alla presentazione e alla fruizione on line del Borsino i due vicepresidenti Fimaa Como: Daniela Cammarata, commissione Pr, e Davide Carnevali, commissione web. I prezzi degli immobili sono ancora stabili e la domanda resta alta, ma è difficile fare pronostici. L'aumento dell'inflazione e il possibile rialzo dei tassi di

interesse rischiano ora di rallentare il mercato immobiliare, anche se si tratta solo di una ipotesi in un mercato come quello comasco fortemente condizionato dalla spinta per gli investimenti nel turismo e dal fenomeno dei lavoratori frontalieri.

Più concreta la possibilità che si possa verificare un contenuto rialzo dei prezzi degli immobili.

Tra le novità segnalate da Fimaa Como c'è un nuovo interesse per i capannoni ricercati per l'acquisto da piccole aziende per spazi tra i mille e i duemila metri quadrati, ma anche per tagli da 400, 500 mq ideali per le imprese artigiane.

Più che positivo anche l'andamento del mercato degli affitti che conosce una grande vacanza hanno assorbito gran parte dell'offerta. C'è quindi una altissima richiesta per gli immobili che vengono locati con contratto 4+4, opportunità interessante perché resta per i proprietari la possibilità di applicare la cedolare secca.

M. Gis.

# Economia

## Immobili, otto anni di scambi in crescita Prezzi ancora fermi

**Case.** Presentato ieri il borsino della Fimaa Como  
In città valore medio di 2.333 euro al metro quadro  
Nei paesi si scende a 1.426. Oltre 10mila transazioni

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

In recupero moderato e costante, le compravendite a Como e provincia sono in crescita dal 2014, l'anno più negativo, ma ancora non si sono raggiunti i livelli delle transazioni del 2007, anno di picco del mercato e preso a riferimento dall'analisi del Borsino immobiliare 2021 che Fimaa Como ha presentato ieri allo Sheraton Lake Como Hotel.

I prezzi rimangono stabili: a Como città i valori medi sono di 2.333 euro al metro quadrato, nei comuni minori di 1.426 euro al metro quadro. Lo scorso anno gli scambi immobiliari a Como sono stati 1.263, in provincia 8.903. La percentuale per la città di Como del 2021 sul 2020 è del 31,8%, nella provincia di Como 35,9%. «Le transazioni sono state di più in provincia dove c'era un maggiore residuo di inventario rispetto alla città di Como - è stato il commento di Mirko Bargolini, presidente Fimaa Confcommercio Como - il trend è sempre leggermente positivo: il 2021 ha avuto una crescita di compravendite così alta anche perché ha recuperato i mancati scambi del 2020, anno della pandemia, che comunque ha tenuto il mercato».

Rispetto al 2014 le transazioni a Como nel 2021 sono state +85,2% e in provincia +89,9%, ma rispetto al 2007 Como è an-

cora a -9,3% e la provincia a -8,1%.

«Non abbiamo ancora raggiunto il numero di vendite del 2007, ma ci sono anche realtà come l'Olgiatese (+3,1% nel 2021 sul 2007) e la prima fascia del lago (+32,7% nel 2021 sul 2007) dove invece si è registrata una crescita maggiore di transazioni per le richieste dei frontalieri nella zona di Olgiate e per l'impatto del ritorno del turismo italiano su lago». Anche il centro lago ha superato il 2007 con un 1,5%.

Minimo ma positivo il rapporto tra compravendita e stock: a Como è stabile da anni e ora è attorno al 2,6%; nei comuni minori è aumentato al 2,3%.

Modeste anche le variazioni dei prezzi di vendita nel 2021 rispetto all'anno precedente. Sono stati percepiti in lieve rialzo i prezzi calcolati per la città, del 2,7%, e c'è stata una variazione più modesta, dello 0,8%, nei comuni minori della provincia.

Al contrario il 2020 aveva fatto registrare un decremento dello 0,2% nei prezzi in città e -0,1% in provincia.

### Le variazioni

Restano le variazioni importanti dovute alla zona e alle condizioni. I valori medi di Como zona 1 per il nuovo e ristrutturato si aggirano sui 4.800 euro al metro quadrato. Erano 4mila nel 2007.

«I prezzi sono cresciuti nel

2020, anno della pandemia, solo in parte nel capoluogo e poco nella provincia - ha aggiunto Bargolini - e nel 2021 sono aumentati in modo quasi irrilevante. Questo perché il potere di acquisto della famiglia non è aumentato. Se non crescono gli stipendi è impossibile che aumenti il valore degli immobili, con l'esclusione del nuovo dove sicuramente si arriverà a un aumento dei prezzi a causa della crescita dei costi vivi per i materiali. Sarà quindi necessario rivedere in parte i valori, ma senza cercare aumenti eccessivi per non rischiare l'invenduto».

Come conseguenza di questo fenomeno il valore dei terreni potrebbe diminuire.

### Gli oneri

«I Comuni chiedono oneri per la costruzione che non sono mai diminuiti, a questi si aggiungono i costi di progettazione e il prezzo del costruito aumenterà - ha spiegato Mirko Bargolini - l'unica variante è la diminuzione del valore al metro cubo dei terreni edificabili». Questo in generale perché la posizione è il fattore che determina il vero valore.

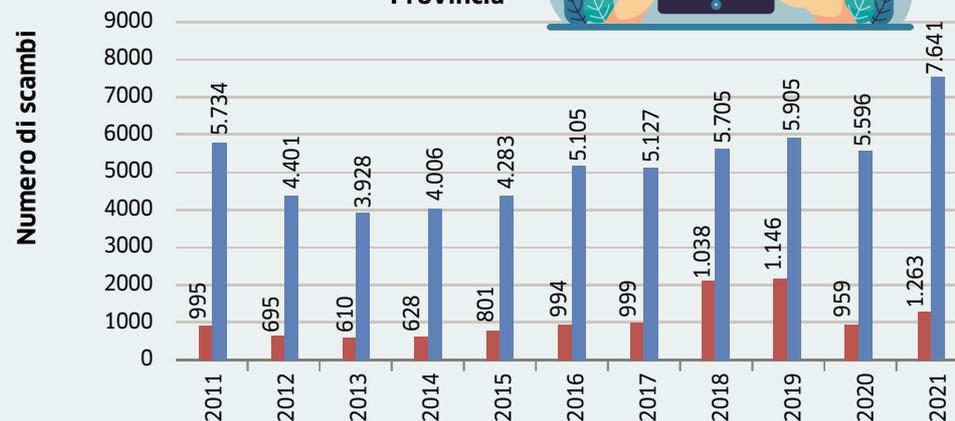
Infine cambia la richiesta delle dimensioni degli appartamenti: in provincia si richiedono metrature maggiori mentre a Como si arriva anche a dimensioni sotto i 50 metri quadrati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Il mercato della casa a Como

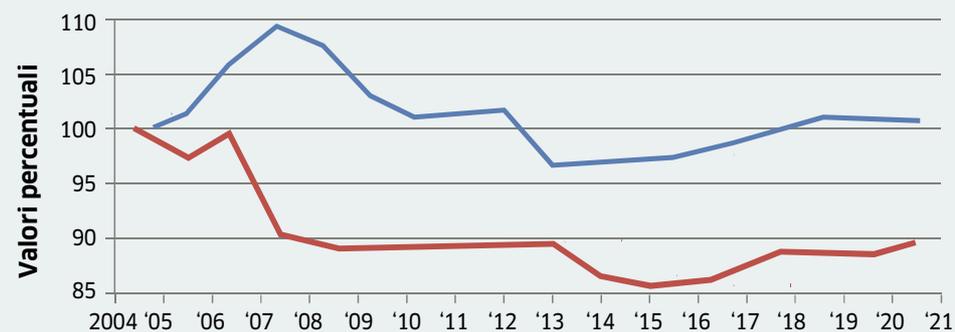
#### LE COMPRAVENDITE

■ Como città  
■ Comuni minori della Provincia



#### I PREZZI MEDI DELLE ABITAZIONI

■ Como città  
■ Comuni minori della Provincia



FONTE: Elaborazione Ufficio studi Fimaa Como su dati Agenzia delle Entrate

L'EGO - HUB

# Ecobonus, cambia ancora la normativa

## Artigiani: «Penalizza le piccole imprese»

**Edilizia.** L'80% delle pmi comasche potrebbe essere tagliato fuori dai lavori, dopo una modifica «L'emendamento appena approvato estende il sistema degli appalti pubblici a quelli privati»

**LEA BORELLI**

L'80% delle imprese rischiano di essere tagliate fuori dai lavori legati agli ecobonus. L'emendamento al Dl Crisi Ucraina, approvato domenica, estende il sistema degli appalti pubblici a quelli privati: le aziende per poter partecipare ai lavori di riqualificazione dovranno possedere la qualificazione Soa. Il provvedimento entrerà in vigore il primo gennaio 2023, Cna e Confartigianato a livello nazionale si stanno muovendo in modo che la misura venga riformulata. Per il momento le due associazioni sono riuscite a far inserire la soglia di 516mila euro sotto la quale la certificazione Soa non sarà richiesta.

### La situazione nel Comasco

In provincia di Como, secondo i dati della Camera di Commercio aggiornati al primo trimestre 2022, esistono 8.773 imprese con meno di 50 addetti che operano nel campo dell'edilizia. Di queste l'80%, circa 7mila micro e piccole imprese, non potranno più accedere ai lavori legati ai bonus a meno che l'ammontare delle opere non sia inferiore a 516mila euro.

«Domenica abbiamo scoperto che stavano inserendo nel decreto Ucraina la qualificazione Soa per le imprese a partire

dal primo gennaio 2023 - afferma Virgilio Fagioli presidente Costruzioni Confartigianato Como - Intervenedo tempestivamente siamo riusciti a far inserire la soglia di 516mila euro. Il provvedimento in partenza non prevedeva nessun accenno all'ammontare dei lavori».

### L'attestazione Soa

La Soa è una qualificazione che autorizza l'impresa a concorrere per le gare d'appalto pubbliche, viene rilasciata da appositi organismi. «Ha costi e sistemi di gestione importanti che le pmi non riescono a sopportare, il provvedimento penalizzerà e creerà grossi problemi alle nostre micro e piccole imprese, la maggioranza delle quali verranno messe fuori gioco» prosegue Fagioli.

Lo scopo dell'emendamento è quello di arginare il fenomeno delle frodi nel campo dei bonus edilizi: «Abbiamo prospettato un percorso di qualificazione diverso dalla Soa che non è la soluzione a tutti i problemi, pensiamo alle criticità che si registrano in alcuni cantieri pubblici - aggiunge Fagioli - La Soa è un'attestazione per eseguire determinati lavori ma non è certo una qualificazione di impresa che deve passare attraverso altri sistemi che stiamo vagliando



Al centro del dibattito i bonus per gli interventi edilizi ARCHIVIO



Virgilio Fagioli



Pasquale Diodato

**Fagioli:**  
«Non può essere la burocrazia a qualificare le imprese»

e che potrebbero contenere anche alcune linee della Soa ma non può essere la burocrazia a qualificare le imprese».

Dello stesso parere Pasquale

Diodato presidente Cna Lario Brianza: «Un'altra norma che si traduce in un altro impedimento alle aziende che si vogliono organizzare per lavorare al meglio, un altro balzello per le micro e piccole realtà la maggior parte delle quali verranno tagliate fuori dal mercato. Quello che chiedevamo era un riconoscimento dei requisiti professionali delle imprese. Le pmi non strutturate non faranno mai la Soa, che ha costi di mantenimento e gestione elevati».

La soglia dei 516mila euro sotto ai quali la Soa non sarà richiesta rappresentano una cifra «facilmente raggiungibile per chi deve fare una riqualificazione su un condominio - prosegue Diodato - La maggior parte delle imprese potranno occuparsi solo delle unifamiliari. Chi sta facendo il 110 avrà sempre meno aziende a cui potersi rivolgere, l'ennesimo intoppo sui cantieri, tutte complicazioni che peseranno sui bonus in corso».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Ruffini: «Vale tanto ma non ha successo La città va svegliata»

**Il dibattito.** Il numero uno di Moncler con Minghetti  
«Fatico a credere che un prodotto così non faccia gol»  
«Serve una voce autorevole e un dialogo con il mondo»

Con un “prodotto” stupendo come il lago è difficile non far funzionare “l’azienda Como”.

Questo è il pensiero di **Remo Ruffini**, comasco, amministratore delegato di Moncler, ospite martedì sera allo Yacht Club di un incontro organizzato dalla candidata sindaco **Barbara Minghetti**. Al tavolo anche il sindaco di Bergamo **Giorgio Gori** e quello di Parma **Federico Pizzarotti**.

«Io penso sempre al lavoro, dunque immagino una provincia come un’azienda che deve attrarre consumatori e creare un prodotto – ha spiegato Ruffini – Per far questo credo sia fondamentale la strategia, il marketing. Questa è una città con un grandissimo prodotto e uno scarsissimo successo. Mi chiedo perché. Chi nel mio lavoro ha tra le mani un grandissimo prodotto, bene o male, vende. Questa città va svegliata. Penso serva una voce autorevole, un dialogo con il resto del mondo, delle idee e una propria visione».

## Valorizzare la città

Tutti gli invitati al tavolo hanno fatto notare come a Como sia mancata negli ultimi anni una spinta propulsiva. «Fatico a pensare che con un prodotto così non si riesca a fare gol – ha detto ancora Ruffini – Creare qui una grande azienda industriale e turistica non credo sia un problema. Bisogna forse chiedersi quali sono i pilastri che dobbia-

mo costruire. Il problema inoltre è convincere le strutture, il sistema, il governo che possiamo fare tanto». «Ci sono diverse leve - ha aggiunto - Anche Milano decenni fa si sentiva un periferia e invece adesso ha un grande valore. Quel che nasce a Milano peraltro può essere trasferito a Como. E Como può contribuire al rilancio di entrambi i territori».

Sono intervenute anche la docente della Bocconi, esperta in Management culturale, **Paola Dubini**, e **Serena Bertolucci**, direttrice del Palazzo Ducale. In sala tanti volti noti, tra questi il presidente di Confindustria Como **Aram Manoukian** e quello di Ance Como **Francesco Molteni**.

## Il ruolo dei giovani

«La sfida più importante è coinvolgere la generazione Z – ha detto **Maurizio Traglio**, già candidato per il centrosinistra alle precedenti elezioni e compagno di lista di Minghetti in questo mandato a Palazzo Cernezzini – Quei giovani che devono giocare il loro futuro e a cui questa città non sa parlare. Abbiamo storie, risorse, esperienze spendibili per guardare al domani. È vero che a Como manca ancora la banda larga, ma possiamo sollecitare. Immaginare spazi per fare ricerca, innovazione. Magari nelle troppe aree dismesse in città, è noto il mio innamoramento per la Ticosa. Puntiamo sul Setificio, per la moda e il tes-

sile, è un elemento caratterizzante della nostra alta formazione che può fare da traino. Dobbiamo portare sul lago studenti e nuove energie. Le giovani generazioni sono interessate a un racconto diverso». Traglio se l’è presa anche con quelli che ha definito «fetentoni» che parlando di «vipponi» scesi in campo accanto a Minghetti. «Sono persone - ha detto - che hanno fatto qualcosa per questo territorio».

Gori ha suggerito a Como di interessare un’alleanza anche con i privati, perché solo l’impegno del pubblico e del privato insieme possono portare al raggiungimento degli obiettivi. Dal rinnovo dello stadio, un tema attuale per Como, ad un welfare capace di aiutare anche le fasce della popolazione più fragili e deboli.

Pizzarotti ha consigliato ai comaschi di focalizzarsi su traguardi credibili e raggiungibili in termini di tempo e di risorse. Molti i passaggi dedicati alla cultura come volano, ma ci sono stati accenni anche alla sostenibilità e all’ambiente.

«Dobbiamo fare rete, dialogare – ha detto Minghetti – stringere relazioni. Con un progetto che sia circolare e che coinvolga i bisogni di tutte le fasce della popolazione, anziani e giovani, fragili e benestanti. Perché il welfare non può vivere senza sviluppo e non può esserci sviluppo senza welfare».

S. Bac.



Barbara Minghetti e Remo Ruffini durante l’incontro allo Yacht Club



Tra il pubblico (da destra) Aram Manoukian, Francesco Molteni e Paolo De Santis BUTTI

# Economia

**L'INTERVISTA VALENTINO CARBONCINI.** Presidente di Formedil  
«Coinvolgere scuole e famiglie, costruire non è più soltanto fatica»

## LA FILIERA DELL'EDILIZIA A CACCIA DI PERSONALE «CI MANCANO I GIOVANI»

SARA DELLA TORRE

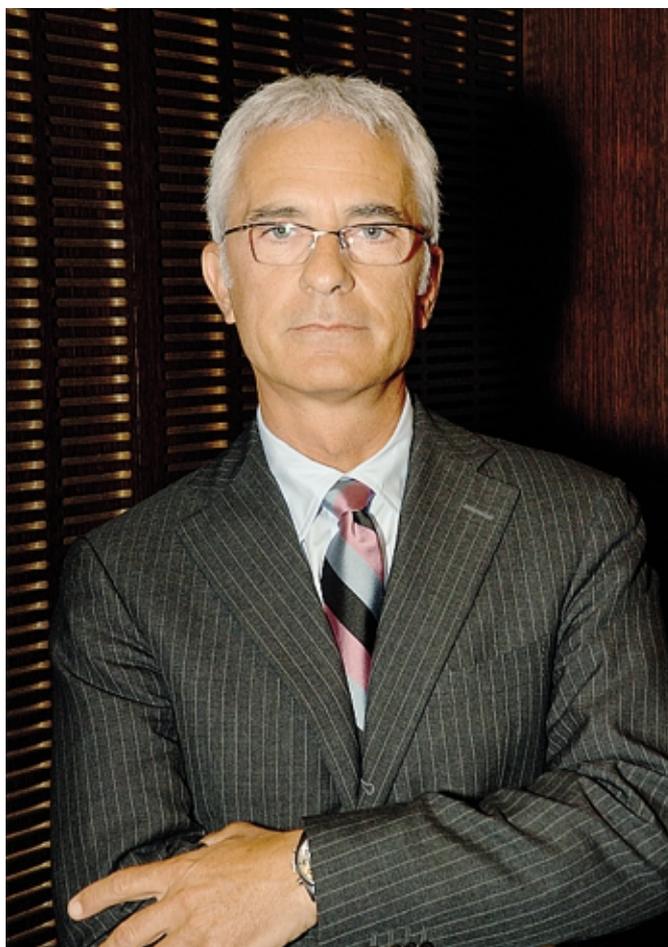
Nell'ultimo decennio, la vita di cantiere si è radicalmente trasformata. L'evoluzione degli strumenti e l'innovazione dei materiali hanno cambiato tempi e modalità di lavoro a cui non è corrisposto, però, l'interesse dei giovani. Così l'età media dei lavoratori di cantiere si è alzata e, oggi, si fatica a garantire quel passaggio generazionale che assicura continuità e slancio del settore. La segnalazione viene da Valentino Carboncini, Presidente di Formedil Lombardia, l'ente paritetico regionale per la formazione in edilizia, che ha, tra i suoi obiettivi, quello di realizzare attività di formazione, aggiornamento e riqualificazione del personale delle imprese edili sia a carattere professiona-

■ **L'età media dei lavoratori si è alzata**  
Limitato ricambio generazionale

■ **«La realtà dei cantieri si è trasformata negli ultimi dieci anni»**

le che in tema di sicurezza sul lavoro. «Mancano giovani studenti nelle professioni indirizzate al lavoro in cantiere - avverte Carboncini -, ma, soprattutto, c'è poca capacità di far passare un messaggio nuovo: costruire non è solo fatica». Lo scorso anno, grazie agli incentivi il settore ha avuto numeri che non si registravano da prima della grande crisi del 2008, ma paradossalmente a mancare è il personale a partire dai capi cantieri. Dati alla mano già nel 2019, prima della pandemia, il settore registrava un ripresa rispetto i dieci anni precedenti. L'Osservatorio Nazionale delle Casse Edili registra tra l'anno 2019 e 2021 un + 9% di ore lavorate. Nello stesso periodo, si assiste ad un aumento degli addetti registrati alle casse edili, da 441.473 a 497.357 con un + 12% e con l'aumento delle imprese del settore da 100.453 a 104.966 (+ 4,49%), il tutto con una massa salari che cresce del 11,44%.

**Come è la vita di cantiere oggi?**  
L'immagine che comunichiamo ai giovani oggi non corrisponde alla realtà. In dieci anni, abbiamo assistito alla veloce trasformazione del lavoro per le nuove costruzioni, ristrutturazioni e riqualificazioni energetiche. Una evoluzione che, nei decenni scorsi, non avevamo vissuto. L'utilizzo di macchinari, droni, nuovi sistemi per fare rilievi, materiali innovativi hanno permesso di trasformare il mestiere che ruota attorno all'edilizia.



Valentino Carboncini, presidente di Formedil Lombardia

È mancato, però, l'ingresso dei giovani a tal punto che la fascia dai 18 ai 25 anni è quasi assente.

**E questo dato è preoccupante...**  
Certamente. L'età media degli operai di cantiere si aggira attorno ai 35 anni. Gestire l'uscita di chi va in pensione è complica-

to. Non c'è il passaggio di testimone, la trasmissione del sapere e la possibilità di investire di responsabilità i più giovani.

**Come ovviare a questo problema in prospettiva?**  
Per esempio, facendo conoscere alle giovani generazioni fin dalle

scuole elementari cosa fa e come si muove il mondo delle costruzioni. È indispensabile promuovere valori e verificare soddisfazioni che si possono cogliere da questa occupazione. Fondamentale coinvolgere le famiglie e i professori, che tanta parte hanno nell'orientamento dei ragazzi. Soprattutto raccontare la nostra attività non più solo con una connotazione di fatica e di impegno fisico, ma individuando tutti i temi che oggi la identificano: innovazione, opportunità di crescita, rigenerazione urbana, sostenibilità, flessibilità. Temi che tratteggiano il cantiere del futuro, che sarà ad alta connotazione tecnologica.

**Una nuova sensibilità che aiuterà a rilanciare l'economia?**

Sì. I 17 obiettivi di Agenda 2030, da raggiungere in ambito ambientale, economico, sociale e istituzionale detteranno il lavoro dei prossimi anni. E il concorso "Edilizia Vive Giovane" promosso da Formedil Lombardia ha cercato di sensibilizzare i giovani verso il mondo dell'edilizia trasmettendo concetti positivi. Il tema della sostenibilità oggi è centrale e garantirà il lavoro nel mondo delle costruzioni, favorendo a cascata l'indotto che è legato a questo: dalla progettazione, ai progettisti, ai serra-mentisti. Insomma, a tutte le categorie che normalmente sono coinvolte.

**Verso quali altre direzioni si muove Formedil per avvicinare i giovani?**

Svolge attività di formazione professionalizzante per giovani e di aggiornamento per figure di professionisti del settore. In Lombardia la formazione viene realizzata dai 10 Enti Unici per la Formazione e Sicurezza che operano direttamente sul territorio, a stretto contatto con le realtà produttive locali e che, insieme, costituiscono il Sistema Formativo Edile della Lombardia. Formedil Lombardia ha compiti di coordinamento e di promozione del sistema. E' inoltre interlocutore diretto nei confronti delle principali istituzioni a livello regionale, prime tra tutte Regione Lombardia e il Miur Lombardia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Concorso**

### Il progetto del Pascoli per la scuola in Ticosa

Nel concorso "Edilizia Vive Giovane", promosso dal Formedil Lombardia e dedicato agli studenti delle Scuole Superiori ed Istituti di Formazione Professionale della Lombardia, il premio speciale della Giuria l'ha vinto, su 31 progetti presentati, l'Istituto Pascoli di Como, con una proposta tecnico-grafica dal titolo "Eco Tech Campus: progettare un futuro ecosostenibile". Gli studenti hanno immaginato la creazione di un edificio scolastico innovativo, all'interno di un'area dismessa, nota a Como, l'ex Ticosa.

«Per la prima volta - spiega Roberta Frigerio, docente di Progettazione, Costruzioni e Impianti dell'Istituto Pascoli - i ragazzi hanno lavorato in gruppo e sono partiti dai 17 obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile che costituiscono l'Agenda 2030. Abbiamo ragionato su quali di questi avessero la priorità nell'ambito delle costruzioni e del loro futuro. Sono ragazzi dell'ultimo anno con grande desiderio di iniziare a lavorare o collaborare con professionisti e hanno a cuore il futuro dell'ambiente». Scopo del concorso è stato coinvolgere le nuove generazioni sul tema della sostenibilità e dell'innovazione nel costruire e di promuovere un interesse nei giovani. Nel progetto gli studenti hanno previsto una vasta zona parcheggio, a servizio degli edifici e di posti auto pubblici. Sono state creati percorsi e spazi pedonali con la presenza di vasche di raccolta dell'acqua piovana, con possibilità di riutilizzo a servizio dell'edificio. L'intervento prevede un vero e proprio ridisegno dell'intera area dell'ex Ticosa in grado di generare un ripensamento delle relazioni interne e delle connessioni con il tessuto compatto della città murata e dei borghi storici e con il polo naturalistico della Spina Verde. S.DEL.

Focus immobiliare **La normativa** e il mercato

# Ringhiera del balcone Quale bonus per alzarla?

**L'esperto risponde.** Chiarezza sulla possibilità di detrarre parte delle spese  
I dubbi sul cancello: per renderlo automatico sono in vigore gli incentivi?

## Le vostre domande

Il dibattito sul tema Bonus legati al settore edilizio continua ad essere molto attuale. I dubbi e le perplessità che nascono in merito alle misure attive e sempre in costante evoluzione animano ancora le discussioni. Proprio per questo, il servizio dedicato ai lettori de La Provincia, nato con lo scopo di fornire chiarimenti rispetto alle opportunità connesse al mondo della casa, prosegue riscuotendo interesse e curiosità. Numerose sono infatti le domande che ogni settimana vengono inviate da chi intende approfondire alcuni aspetti, ma soprattutto ottenere spiegazioni e delucidazioni in merito a situazioni poco chiare. Chi vuole inviare le proprie richieste, può continuare a farlo, scrivendo all'indirizzo mail dedicato [espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it), ed affidarsi alle spiegazioni fornite da professionisti ed esperti del settore. Le domande, una volta raccolte e sottoposte all'attenzione degli specialisti del comparto, verranno riportate sulle pagine del quotidiano. A rispondere ai quesiti riportati oggi è il dottor Antonio Moglia, responsabile del servizio Economico e Tributario di Ance Como.

**Buongiorno, sto valutando la possibilità di installare l'automazione del cancello della mia casa unifamiliare. Gradirei sapere, cortesemente, se tale intervento rientra nell'ambito della manutenzione straordinaria e dà diritto quindi alla detrazione del 50% della spesa.**

— ALESSANDRO ROSSINI



Oggi affrontiamo un paio di casi relativi agli ambiti di applicazione del Bonus Casa 50%

Gentile signor Alessandro, il Bonus Casa consente una detrazione dall'Irpef del 50% per gli interventi di recupero edilizio che, per le case unifamiliari, rientrano nella manutenzione straordinaria. Purtroppo l'installazione di automazione del cancello che lei eseguirà nella sua proprietà non rientra nella fattispecie della manutenzione straordinaria, infatti non necessita di titolo abilitativo edilizio e quindi è escluso dall'applicazione del bonus fiscale. Nel caso in cui, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, provvedesse alla realizzazione o sostituzione del cancello con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelli presenti, allora l'intervento si configurerebbe nella manutenzione straordinaria e le spetterebbe la detrazione che verrebbe anche estesa alla contemporanea installazione

dell'automazione del cancello. Nell'occasione le ricordo che l'agevolazione del Bonus Casa con detrazione del 50% ha una certa stabilità strutturale essendo valida fino al 2024.

**Buonasera, da diversi anni sto pensando al rialzo della ringhiera del balcone. Questo tipo di intervento può beneficiare del bonus facciate?**

— LUCA GENTILI

Gentile signor Luca, premetto che il Bonus Facciate si applica esclusivamente sugli immobili ubicati nelle zone urbanistiche A o B del piano regolatore del Comune in cui sorgono, in genere quindi zone centrali o densamente abitate. Altro requisito indispensabile è che le facciate devono essere visibili dal suolo pubblico. Il beneficio comporta una detrazione del 60% ed è ammissibile solo per le spese

sostenute entro quest'anno 2022. Gli interventi agevolabili sono quelli finalizzati al recupero o restauro della facciata, quindi sia lavori di pulitura o tinteggiature delle strutture opache (la facciata in muratura propriamente detta) sia interventi su balconi, ornamenti o fregi. Purtroppo l'intervento di rialzo della ringhiera non è ammesso, o meglio prudenzialmente si ritiene che non possa essere ammesso, trattandosi di intervento innovativo e non conservativo. Quindi è consigliabile, anche se leggermente meno conveniente, applicare il Bonus Casa che si applica sugli edifici residenziali di proprietà di persone fisiche per ogni tipologia di intervento di recupero edilizio. Valuti che la detrazione del Bonus Casa è al 50% ma è vigente fino a tutto l'anno 2024.

## Cessione dei crediti Niente svolta con il Decreto Aiuti

### Le regole

Sistema ancora bloccato e in prospettiva si teme un cambio di rotta sul Superbonus 110%

È ancora in una fase interlocutoria la questione legata alle diverse opportunità rispetto alla cessione del credito nell'ambito dei lavori da eseguire con la misura del Superbonus 110%.

È notizia di questi giorni che con il nuovo Decreto Aiuti la prima cessione continuerà ad essere libera per tutti, si potrà perciò scegliere il soggetto al quale cedere il credito senza nessun vincolo. La seconda e la terza cessione potranno avvenire solo all'interno del sistema degli intermediari finanziari controllati dalla Banca d'Italia.

In questo ambito, però, le banche avranno la possibilità di cedere crediti ai clienti professionali privati che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, o con la banca capogruppo, senza avere la possibilità di cedere loro ulteriormente il credito.

In ogni caso le banche non potranno cedere i crediti a qualunque loro correntista. Le nuove norme, infatti, limitano la possibilità di cessione ai soli clienti professionali privati.

Una scelta fatta con l'obiettivo di limitare la circolazione dei crediti in un'ottica antifrode.

«Attualmente le cessioni previste per il credito sono quattro – spiega Antonio Moglia, responsabile del servizio Economico Tributario di Ance Como –. La prima è libera; la seconda e la terza possono essere effettuate solo attraverso banche, assicurazioni, o altri soggetti vigilati; la quarta può essere effettuata solo dalle banche verso propri correntisti. La revisione del Decreto Aiuti prevede invece che la cessione dalla banca verso un correntista non debba necessariamente essere la quarta, ma possa avvenire anche in un



Antonio Moglia

diverso momento. Però, a seguire non sono possibili poi ulteriori cessioni. Questo nuovo provvedimento non porterà i benefici auspicati per smuovere il credito e consentire la ripresa di un sistema che aveva generato effetti positivi sull'intero comparto. Non si tradurrà infatti con il ritorno dell'operatività nei cantieri».

Uno scenario quindi poco positivo reso ancora più preoccupante dalla presa di posizione del governo rispetto al tema Superbonus che non rassicura le associazioni di categoria.

«Il premier Mario Draghi è tornato a criticare la misura del Superbonus 110% - prosegue Moglia -. L'accusa è che i prezzi degli investimenti necessari per attuare le ristrutturazioni sono più che triplicati, perché il 110% per come è strutturato toglie l'incentivo alla trattativa sul prezzo. Occorre però tenere conto delle spese tecniche e di procedura che la misura richiede e il contestuale aumento dei prezzi dei materiali che si è avvertito anche in questo settore. Senza dimenticare come l'aumento della domanda sia causa da sempre di un rialzo dell'offerta. Tali affermazioni del mondo politico non vanno a favore delle imprese la cui attività sta progressivamente rallentando. Il timore è che se l'auspicato cambio di rotta non avverrà, il Superbonus 110% diventi da opportunità di rilancio un fallimento che graverà sul comparto». **F. Sor,**

# A rischio il riciclo degli inerti da cantiere L'appello degli edili: regole da cambiare

«Una scelta basata su criteri obsoleti»

**Il caso.** Timori da parte di Ance e Confindustria per l'introduzione del regolamento End of Waste Più del 20% della produzione italiana è lombarda, con la più alta percentuale di recupero: 93%

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

Oggi i materiali derivanti da demolizione, previa analisi, si possono conferire negli impianti autorizzati dalla Regione Lombardia per il trattamento e recupero: da rifiuti si trasformano in materia prima secondaria, riutilizzabile nei cantieri.

Un esempio concreto di economia circolare: in Lombardia si riutilizza nei cantieri oltre il 90% dei materiali di risulta e complessivamente, per un intero fabbricato demolito, si recupera dal 70 all'80% di materia prima. Un processo virtuoso che rischia di incepparsi, come segnalato da Ance e Confindustria Lombardia, per l'introduzione del regolamento End of Waste sugli inerti da costruzione.

Eppure il materiale classificato rifiuto è tracciato in tutto il suo percorso, l'iter è controllato da Arpa, come ente preposto. Il sistema è molto rigido, ma ormai ben collaudato, funzionante e permette il riutilizzo in sicurezza di questi materiali con un forte contenimento di costi.

## Economia circolare

Tutto questo processo è ora oggetto di revisione in base alla bozza del regolamento End of Waste del Ministero della transizione ecologica che opera per

la cessazione della qualifica di "rifiuto" degli inerti da costruzione. Il documento è attualmente all'esame della Commissione europea.

Ance Lombardia e Confindustria Lombardia hanno chiesto che il regolamento venga modificato: «Le iniziative per lo sviluppo dell'economia circolare attivate negli ultimi anni, sia da Regione Lombardia che dal sistema produttivo, sono in grado di riciclare 15 milioni di tonnellate di rifiuti da costruzione e demolizione ogni anno e rischiano di essere bloccate se non si riuscirà a modificare la bozza del regolamento End of Waste» hanno detto Tiziano Pavoni, presidente Ance Lombardia e Francesco Buzzella, presidente Confindustria Lombardia.

Più del 20% dei rifiuti inerti prodotti in Italia sono lombardi ed è sempre la Lombardia che ha la più alta percentuale di materia recuperata (circa il 93%).

Si recupera il ferro, il legno degli infissi e delle porte, il vetro per poi smaltire ogni componente in modo specifico. Anche il calcestruzzo e i materiali di risulta dell'abbattimento di un muro subiscono un'analisi prima di essere avviati all'impianto per il recupero. Il materiale viene poi lavorato, frantumato e selezionato per diventare una materia prima secondaria e, con

una nuova analisi e certificato perché sia a norma, torna ad essere riutilizzabile per le costruzioni, per il sottofondo delle strade o dei parcheggi, per capannoni industriali.

«Se ci basiamo sugli ultimi dati di produzione e trattamento rifiuti da costruzione e demolizione in Lombardia - dichiara Pavoni - alcuni milioni di tonnellate di inerti, dalla prossima estate, verosimilmente rischiano di essere conferiti in discarica. Inoltre ci preoccupa il fatto che le discariche di inerti lombarde possano non avere capacità residua sufficiente per soddisfare l'esigenza di conferimento di tali quantitativi di rifiuti».

## La situazione nel Comasco

Proprio nella nostra provincia, per esempio, non ci sono discariche autorizzate dove eventualmente portare questi materiali. Si tratterà poi di dover recuperare la materia prima. «Significherebbe anche ricalcolare i volumi di materiale naturale di cava estraibili sul territorio, in assenza di aggregati riciclati, che sono già prodotti alternativi, sostenibili e certificati. Risulta quindi necessario - concludono Pavoni e Buzzella - intervenire urgentemente, prima che End of Waste sia emanato dal Mite».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Dai cantieri si recupera tutto: anche ferro e legno degli infissi ARCHIVIO

Obsoleto e fuori tempo massimo, superato dalle buone prassi già in atto nell'edilizia, il regolamento End of Waste di prossima emanazione dal Ministero della transizione ecologica nasce già vecchio. «È importante che le regole si basino sulle evidenze scientifiche attuali e non suriferimenti storici ormai superati anche dalle evoluzioni tecnologiche», hanno dichiarato Tiziano Pavoni, presidente Ance Lombardia, e Francesco Buzzella, presidente Confindustria Lombardia, in riferimento alla loro richiesta di rivedere la bozza del regolamento prima che sia emanato.

Se sulla carta il provvedimento vuole mettere fine ai rifiuti per renderli riciclabili, non riconoscendo come "rifiuti" i materiali da risulta di cantiere metterebbe a rischio proprio il processo già efficace per il loro recupero. Effettivamente il regolamento notificato stabilisce i criteri per cui i rifiuti di cantiere smetterebbero di essere qualificati come "rifiuti" ai sensi del decreto 152 del 2006 e si fa riferimento a un decreto ministeriale dell'ambiente del 5 febbraio 1998. Nel frattempo è cambiato un mondo in fatto di tecnologia, sicurezza e recupero. L'Italia ha notificato alla Commissione europea il regolamento che «disciplina la cessazione della qualifica di rifiuto dei rifiuti inerti da costruzione e demolizione e di altri rifiuti inerti di origine minerale» il 14 marzo scorso ed entro il 15 giugno 2022 la Commissione potrà presentare osservazioni in merito. **M. Gis.**

# Bonus e palazzi “antichi” Servono permessi speciali?

**L'esperto risponde.** Per tutti gli immobili costruiti prima del 1945 la posa del cappotto termico richiede il via libera della Soprintendenza

## Le vostre domande

I numerosi Bonus legati al settore edilizio continuano ad alimentare dubbi e richieste di chiarimenti. A tal proposito, il servizio dedicato ai lettori de La Provincia per fornire spiegazioni rispetto alle misure attive prosegue ancora, raccogliendo molto interesse. Chi desidera inviare le proprie richieste, può scrivere all'indirizzo mail [espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it). A rispondere ai quesiti è il dottor Antonio Moglia, responsabile del servizio Economico e Tributario di Ance Como.

*Caro dottore, a giugno dello scorso anno l'amministratore ci aveva prospettato la possibilità di effettuare interventi ammessi al Super Bonus tra i quali la coibentazione. Un condomino si è però opposto sostenendo che, poiché si tratta di un palazzo costruito nel 1931, non è possibile fare i lavori senza avere il via libera della Soprintendenza per i beni culturali. Da allora è tutto fermo. Come stanno davvero le cose?*

— TERESA FUSETTI

Gentile signora Teresa, il suo amministratore deve, se già non l'ha fatto, incaricare un professionista tecnico che analizzi la procedura urbanistica necessaria per procedere con la coibentazione, che eseguirate presumibilmente con il cappotto, del suo condominio edificato nel 1931. L'intervento del professionista è imprescindibile trattandosi di materia molto specialistica e che presenta molte variabili. A puro titolo semplificato consideri che per gli immobili ante 1945 la posa in opera del



Oggi affrontiamo anche un caso legato alla capacità fiscale per la detrazione

cappotto termico deve essere sottoposta al parere della Soprintendenza e, se l'edificio è sottoposto ad uno specifico vincolo paesaggistico, ad Autorizzazione Paesaggistica semplificata. Ha contezza del vincolo verificando il Pgt del Comune che lo deve indicare. Se l'immobile non è sottoposto al vincolo di natura precedente o se il vincolo non esiste affatto perché l'immobile non è inserito in zona vincolata, il cappotto termico può essere realizzato anche senza la richiesta dell'Autorizzazione Paesaggistica. Questi aspetti oltre ad indirizzare al corretto percorso urbanistico al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo, sono importanti nella definizione dei lavori da realizzare per l'ottenimento del Super Bonus. Infatti gli immobili esclusi da vincoli paesaggistici devono, per ottenere il Super Bonus, effettuare obbligatoriamente un intervento trainante: di coibentazione o di sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato. Viceversa se l'immobile rientra in zona con vincoli paesaggistici si possono realizzare anche i soli lavori

trainati sulle singole proprietà, quali: sostituzione di infissi, sostituzione impianto riscaldamento se autonomo, fotovoltaico, ecc. In quest'ultimo caso, di soli interventi trainati, deve sempre essere comunque realizzata la condizione del salto delle due classi energetiche. Se il salto delle due classi è dell'intero condominio, ogni appartamento si avvarrà del Super Bonus. Se l'incremento delle due classi è solo del singolo appartamento, solo lo stesso appartamento potrà avvalersene.

*Ho effettuato lavori di ristrutturazione in una casa di mia proprietà e mi ritrovo con delle fatture al 50%, ma non ho sufficiente capacità fiscale per la detrazione. Posso cedere il credito a mio padre pensionato?*

— LAURA COLOMBO

Gentile signora Laura, le confermo che la cosiddetta prima cessione del credito d'imposta, quella ceduta dal beneficiario originario, può avvenire nei confronti di qualsiasi soggetto terzo che sia un'impresa commerciale,

un istituto di credito, una società assicuratrice o un soggetto privato qualsiasi. Nel suo caso la cessione al padre pensionato, perché soggetto capiente fiscalmente, è ammessa. Tenga conto che può cedere anche solo una parte della detrazione a lei spettante pianificando la cessione al fine della sua migliore ottimizzazione. Per attuare la cessione dovrà rivolgersi ad un commercialista o ad un Caf che si adopereranno nell'istruire la comunicazione da inviare all'Agenzia delle Entrate, sulla quale rilasceranno il Visto di Conformità. Tenga anche presente che tra i controlli che il commercialista ed il Caf dovranno effettuare per il rilascio del Visto di Conformità vi è anche il riscontro dell'Attestazione della Congruità dei Prezzi applicati, rilasciata di un professionista tecnico. Tale Attestazione è preclusa nei soli casi di edilizia libera o di lavori complessivamente inferiori ai 10mila euro. Si adoperi pertanto ad ottenerla attivando il suo professionista tecnico di fiducia.

# Nuove caldaie e bonus al 65%



RESPONSABILE  
DEL SETTORE  
ECONOMICO E  
TRIBUTARIO  
DI ANCE COMO  
Antonio Moglia  
[espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it)

*Devo effettuare il cambio della caldaia con una del tipo a condensazione classe A e sostituzione valvole termoregolazione che devono essere di classe V, VI o VII. L'idraulico ha proposto lo sconto in fattura rientrando il lavoro nel bonus 65%. Al riguardo chiedo di conoscere quanto segue: gli importi in fattura devono essere analitici sia per quanto riguarda il costo della caldaia che delle valvole di termoregolazione e delle altre opere necessarie? Al termine dei lavori la segnalazione all'Enea la deve fare l'idraulico? La fattura la stessa dovrà indicare l'importo totale dei lavori? L'importo della detrazione del 65% e l'importo che resta a mio carico sono da pagare con bonifico ordinario?*

— MASSIMO RAMPINELLI

Gentile signor Massimo, le confermo che ha inquadrato correttamente il suo intervento. Infatti la sostituzione della caldaia con un'altra a condensazione, abbinata alla sostituzione delle termo valvole, rientra nell'Eco Bonus con applicazione della detrazione del 65%. La fattura del suo fornitore può riportare anche un unico importo globale di costo dell'intervento purché dettagli, anche in un riquadro della stessa, il cd. conteggio dei “beni significativi”.



Per le nuove caldaie è previsto lo sconto in fattura

Quest'ultimo è un conteggio che tiene distinto il costo dei “beni significativi”, quale è la caldaia, dal costo sia degli altri beni sia della mano d'opera. Infatti, se l'Iva degli altri beni e del costo della mano d'opera ha aliquota al 10%, l'Iva dei “beni significativi” si sdoppia in due parti: alla prima, pari alla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi, si applica la misura ridotta al 10%, alla seconda, la parte restante, si applica invece l'Iva nella misura ordinaria del 22%. Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, come comunicazione indispensabile per non decadere dal beneficio fiscale, occorre trasmettere una comunicazione all'Enea che riporti alcuni dettagli dell'intervento. È preferibile (ma non indispensabile) che la comunicazione all'Enea venga trasmessa da un professionista tecnico di sua fiducia o suggerito dallo stesso idraulico fornitore, in base ai vostri accordi commerciali. Se con l'idraulico concorda l'applicazione dello sconto in fattura, l'importo dello sconto nella misura del 65% sarà riportato in fattura a decremento dell'importo totale dovuto. Le consiglio di prestare particolare attenzione all'importo dei lavori, che dovrà essere congruo rispetto ai prezziari stabiliti dalla normativa. L'intervento del tecnico che si incaricherà della comunicazione all'Enea è importante che avvenga prima dell'avvio dei lavori, così che possa eseguire tutte le verifiche per la corretta conclusione della sua pratica di beneficio fiscale.

# Le aree dismesse e il futuro

## Un confronto tra i candidati

### Martedì

Serata di approfondimento di Confcooperative Insubria e del quotidiano La Provincia alle 18 in via Val Mulini 3

— Candidarsi ad amministrare Como implica, anzitutto, la capacità di immaginare il suo futuro possibile. Significa pensare alla vocazione stessa della città, ai caratteri capaci di renderla attrattiva. Un luogo do-

ve valga davvero la pena “metter su casa”, costruire un progetto di vita, fondare un’impresa, avviare un’attività professionale. Per Como – con le sue grandi risorse (il lago, la città murata, le colline) ma anche i tanti problemi da risolvere – pensare il futuro richiama alla necessità e all’urgenza di progettare con intelligenza, generosità e lungimiranza le tante aree dismesse esistenti restituendole all’habitat urbano. Non solo per (ovvie)

considerazioni di sostenibilità ambientale. Ma perché le tante aree dismesse della nostra città – grandi o piccole, notissime o poco conosciute, abbandonate da tempo o in via di progressivo recupero - per dimensione e collocazione rappresentano altrettante opportunità di sviluppo e costruzione di una nuova visione della città e di una diversa attrattività e vivibilità.

Partirà da queste considerazioni il dibattito organizzato per

martedì pomeriggio alle 18 alla ex tintostamperia Val Mulini (via Val Mulini, 3) da Confcooperative Insubria e da “La Provincia”.

Previsti gli interventi del presidente di Confcooperative Insubria **Mauro Frangi**, del direttore de “La Provincia” **Diego Minonzio**. Poi gli otto candidati sindaco (**Giordano Molteni**, **Roberto Adduci**, **Adria Bartolich**, **Francesco Matrale**, **Barbara Minghetti**, **Fabio Aleotti**, **Vincenzo Graziani**, **Alessandro Rapinese**) racconteranno le loro idee e i loro progetti sui pezzi di città da far rinascere.

Per partecipare all’evento è necessario iscriversi (il link web da utilizzare è <https://forms.gle/1K5oh6KbP8tGi3cW8>).



L'interno della ex tintostamperia Val Mulini