

RASSEGNA STAMPA

6 - 12 Giugno 2022

«Bonus edilizi Via l'obbligo di attestazione per le imprese»

Lettera aperta

Cna e Confartigianato
scrivono ai parlamentari
«Così si taglia fuori
il 90% delle imprese»

Abolire l'obbligo per le imprese di possedere un'attestazione Soa per operare sul mercato dei bonus edilizi. Lo chiedono i presidenti di Confartigianato, Cna e Casartigiani in una lettera aperta inviata ai parlamentari.

«Le continue modifiche alle norme sugli incentivi rischiano di bloccare definitivamente i lavori di riqualificazione degli edifici, tagliando di fatto fuori il 90% delle imprese» dice il comasco Virgilio Fagioli, vicepresidente vicario di Confartigianato Edilizia.

A complicare un quadro normativo già di rara complessità, è arrivato il 12 maggio il decreto legge "taglia prezzi" che impone, anche per le imprese che operano in subappalto, il possesso delle attestazioni Soa per i lavori che danno diritto alle detrazioni edilizie di importo superiore ai 516mila euro.

«Garantire sicurezza per il proprio saper fare e qualità nell'esecuzione dei lavori è senz'altro importante, ma la soluzione dell'obbligo della Soa è del tutto inappropriata - continua Fagioli - serve invece una legge che riconosca il profilo professionale ed i requisiti delle imprese edili; sappiano del resto che anche negli appalti pubblici le Soa non hanno dimostrato particolare efficacia».

Focus immobiliare | Le norme e il mercato

Facciate, balconi e infissi La scelta del bonus migliore

Le vostre lettere. La necessità di intervenire per sistemare il condominio. Detrazioni, tetto di spesa e gli incentivi extra se l'edificio è vincolato

L'esperto risponde

I Bonus legati al settore edilizio continuano ad alimentare dubbi e richieste di chiarimenti. Proprio per questo motivo il servizio dedicato ai lettori di La Provincia per fornire spiegazioni rispetto alle misure attive prosegue ancora. Chi desidera inviare le proprie domande, può scrivere all'indirizzo mail espertocasa@laprovincia.it. A rispondere ai quesiti è il dottor Antonio Moglia, responsabile del servizio Economico e Tributario di Ance Como.

Egregio dott. Moglia, io ed alcuni comproprietari dello stabile in cui abitiamo abbiamo intenzione di effettuare una sistemazione dello stesso. Abbiamo bisogno di sapere quali sono i bonus-casa di cui possiamo usufruire. Lavori obbligatori: facciate e balconi (con innalzamento dei parapetti in quanto non regolari per legge); pluviali e grondaie. Lavori necessari: verniciature parti esterne (infissi, tapparelle, saracinesche, griglie oscuranti ecc.) Le chiedo inoltre se per usufruire dei Bonus previsti, sia richiesta l'unanimità, per le opere obbligatorie o maggioranza per quelle necessarie. Trattandosi di un edificio tutelato per il valore ambientale e belle arti, a chi ci possiamo indirizzare per avere eventuali ulteriori bonus?

— ERNESTO FRIGERIO

Gentile signor Ernesto, immagino che l'immobile al quale fa riferimento sia un edificio plurifamiliare, cioè un condominio. Per questa tipologia d'immobile, se prevalentemente residenziale, i lavori sulle



Per gli edifici vincolati detrazione extra del 19% cumulabile con gli altri bonus

parti comuni possono essere sostenute dalla detrazione del Bonus Casa, valida per qualsiasi tipologia d'intervento: di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione. Quindi per gli interventi che lei definisce "obbligatori", ossia il rifacimento delle facciate, dei balconi con innalzamento del parapetto e la sostituzione di pluviali e grondaie, è possibile accedere alla detrazione del Bonus Casa nella misura del 50% con un limite di spesa cumulato di 96.000 euro per ogni unità residenziale presente nell'edificio. Differentemente dai lavori sulle parti comuni, per i lavori sulle parti private spetta la detrazione del Bonus Casa per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione con esclusione di quelli di manutenzione ordinaria. Per gli interventi che lei definisce "necessari" e riguardanti la verniciatura degli infissi, tapparelle ed oscuranti, è necessario che non si

intervenga con la semplice verniciatura (rientrante nella manutenzione ordinaria) ma attraverso un intervento di sostituzione con altri elementi aventi sagoma, materiale o colori diversi e che siano quindi riconducibili alla manutenzione straordinaria. Data la pluralità di bonus fiscali immobiliari, in alternativa al Bonus Casa al suo caso possono applicarsi sia il Bonus Facciate con detrazione del 60% (più favorevole qualora l'edificio risiedesse in zona urbanistica a o b e le facciate fossero visibili da suolo pubblico) sia l'Eco Bonus sempre con detrazione del 50% (più favorevole qualora si fosse già esaurito il plafond di spesa del Bonus Casa). Con riguardo alle decisioni assembleari è preferibile confrontarsi con un amministratore condominiale per valutazioni circoscritte. In ultimo le ricordo che gli edifici vincolati hanno molte altre agevolazioni. I

proprietari (persone fisiche), rispettando una procedura particolare che prevede una richiesta ministeriale, ai fini Irpef, possono beneficiare di una detrazione d'imposta nella misura del 19% delle spese sostenute. Detrazione che è cumulabile con quella relativa alle spese per interventi di recupero del patrimonio; in tal caso, però, la detrazione è ridotta nella misura del 50% fino a un importo di spesa di 96.000 euro. Per le spese eccedenti il limite massimo, la detrazione si applica sull'intero importo. Inoltre fino a fine 2022 sarà ancora possibile ricorrere ad un credito di imposta per le spese sostenute per la manutenzione, la protezione ed il restauro di tali immobili. Il credito di imposta è del 50%, fino ad un importo massimo di 100.000 euro, e sarà utilizzabile solo in compensazione e non è cumulabile con il Bonus Casa e con la detrazione precedentemente esposta; ha quindi un'applicazione limitata.

Dai termosifoni ai pavimenti



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

espertocasa@laprovincia.it

anche sostituire l'impianto elettrico per messa a norma e sostituire anche lo scaldabagno per la sola produzione di acqua calda. Poiché leggo e sento versioni diverse, lo scaldabagno (costo 1000 euro) e l'impianto elettrico (costo 2000 euro) possono essere portati in detrazione?

— MARIA ASSUNTA ROMAGNOSI

Buongiorno, stiamo valutando i lavori per la riqualificazione energetica del mio immobile usufruendo delle detrazioni per il Superbonus 110%. Sono previsti interventi trainanti e trainati che permetteranno il miglioramento della classe energetica come da normativa. Tra gli interventi è programmata la rimozione della caldaia esistente e l'installazione di pompa di calore ibrida e la sostituzione dei termosifoni con riscaldamento a pavimento radiante. Chiedo se il costo della nuova pavimentazione in sostituzione di quella rimossa per l'esecuzione dei lavori, può essere compreso tra le detrazioni Superbonus 110%. Grazie per il chiarimento.

— LUCA SASSI

Gentile signor Luca, le confermo che i lavori da lei descritti rientrano tutti tra quelli agevolati nella misura della detrazione del Super Bonus del 110%. Avrà conferma precisa di questo anche dal tecnico professionista che incaricherà degli adempimenti tecnici e della trasmissione dell'asseverazione all'ENEA, e che dovrà occuparsi anche dell'identificazione delle voci di costo che rientrano nell'agevolazione. Vale sempre la regola che i costi devono rispettare i limiti di spesa normativamente previsti ed avere anche un valore massimo di costo non superiore a quello indicato dal nuovo decreto del MITE. Tra i compiti del tecnico professionista asseveratore rientrano infatti anche questi ultimi controlli.

Sto sostituendo gli infissi nel mio appartamento con lo sconto in fattura del 50% e cessione del credito. Devo

Gentile signora Maria Assunta, può applicare, essendo il più semplice, il Bonus Casa a tutti i lavori da lei descritti, che dovrà effettuare nel suo appartamento. Il Bonus Casa comprende anche tutti gli interventi che conseguono un risparmio energetico e che vengono realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette; tra questi rientrano: la sostituzione degli infissi con elementi più performanti, ed anche la sostituzione dello scaldabagno per la sola produzione di acqua calda con uno di migliori prestazioni energetiche. Per questi interventi che conseguono il risparmio energetico del Bonus Casa occorre fare successivamente una comunicazione all'Enea che ha finalità statistica. Consideri comunque che entrambi gli interventi rientrerebbero anche nell'Eco Bonus qualora rispettassero una serie di particolari condizioni da verificare con un tecnico professionista; il quale sarebbe inoltre incaricato della comunicazione all'Enea, che per l'Eco Bonus è invece indispensabile al fine di ottenere l'agevolazione. Per entrambe le soluzioni è possibile optare, in sostituzione della detrazione, sia per lo sconto in fattura dal fornitore sia per la cessione del credito. Con riguardo all'ultimo intervento richiamato nella sua domanda di sostituzione o integrazione dell'impianto elettrico per la sua messa a norma le confermo che può rientrare nel Bonus Casa con una detrazione del 50%, che può essere esclusivamente portata in detrazione in 10 anni.

Como



Gli enormi spazi della caserma De Cristoforis verranno riqualificati e avranno una nuova destinazione BUTTI

Caserma, il piano da 37 milioni «Uffici e parco pubblico nel 2026»

De Cristoforis. Dopo l'accordo con il ministero, parla la numero uno dell'Agencia del demanio «Accoglierà le sedi di numerosi enti, accorpando i servizi si risparmia. Ora vogliamo correre»

SERGIO BACCILIERI

Nella caserma De Cristoforis dal 2026 ci saranno la Prefettura, l'Agencia delle entrate e del territorio, la Commissione tributaria provinciale, l'Archivio di Stato, l'Ufficio esecuzione penale esterna e la Direzione territoriale del lavoro. E probabilmente anche le sedi di altri enti pubblici. Non solo, l'area centrale della caserma diventerà un giardino aperto alla città.

Lo spiega l'Agencia del demanio che - come riportato ieri - ha formalmente acquisito la caserma di piazzale Monte Santo. Giovedì il Mini-

stro della Difesa **Lorenzo Guerini** ha firmato l'atteso protocollo d'intesa che dà il via al progetto per far rinascere gli spazi oggi in gran parte inutilizzati.

Ieri sono emersi altri aspetti d'interesse. Intanto l'elenco sicuro degli enti che si sposteranno in caserma. «Vorrei però ora lavorare sulla progettazione per accogliere anche altri soggetti - spiega il direttore dell'Agencia del demanio **Alessandra Dal Verme** - è un



Alessandra Dal Verme

investimento importante per restituire uno spazio di 24mila metri quadrati a Como. Con un giardino centrale fruibile e con

19mila metri di uffici per concentrare quanti più servizi possibili. Ora dobbiamo correre».

Gli investimenti

Adesso il Demanio deve riqualificare stanze ed edifici che non sono al momento adatti a ospitare uffici amministrativi. Il progetto è già pronto e incanalato, si tratta di aprire bandi e gare e appaltare i lavori. Ma sempre dal demanio confidano in un iter piuttosto rapido. La città della amministrativa sarà pronta, se tutto va bene, entro il primo semestre del 2026. Quindi tra quattro anni.

Per riuscirci sono già disponibili quasi 28 milioni, per un investimento totale che ammonterà a 37 milioni. «Siamo agevolati dalle norme - dice ancora

Dal Verme - l'iter è più snello, come succede per il Pnrr e arriveremo dunque in tempo per il 2026». Lasciando tanti altri spazi in città lo Stato risparmierà in affitti quasi due milioni di euro all'anno. Gli uffici liberati grazie alla razionalizzazione infatti sono numerosi e assai costosi. Ad incominciare dal bel palazzo della Prefettura in via Volta, passando per la sede dell'Agencia delle entrate e del territorio oggi in via Cavallotti.

Viabilità e parcheggi

Nella rinnovata caserma di piazzale Monte Santo in totale verranno ricollocati circa 400 tra dipendenti e lavoratori esterni. Quindi nel progetto di riqualificazione dello stabile un capitolo dovrà essere dedicato

al ridisegno dei parcheggi. «Grazie alla sinergia tra Agencia del Demanio e Ministero della Difesa - commenta la parlamentare del Pd **Chiara Braga**, che ha sempre seguito la vicenda - finalmente un immobile importante potrà riacquistare una nuova funzionalità, a beneficio dei cittadini e della città». Al netto dei risparmi per lo Stato si sottolinea la restituzione alla città di un grande immobile da anni scarsamente utilizzato e bisogno di un rilancio.

Comune e Provincia potranno comunque interloquire con il Demanio nell'intento, da un lato di studiare servizi e soluzioni viabilistiche, dall'altro per valutare il trasferimento di altri uffici pubblici.