

# **RASSEGNA STAMPA**

**17 - 23 Ottobre 2022**

# Libro bianco delle infrastrutture

## Strade e ferrovie per il Comasco

### Il dossier

Nel documento di Unioncamere la Milano-Chiasso e la Pedemontana

Il quadruplicamento della ferrovia Milano-Chiasso e il potenziamento della Milano-Tirano; per le strade, il potenziamento della statale 36 da Verano Brianza a Colico e il completamento della Pedemontana da Lentate sul Seveso a Osio Sotto (Bergamo). Sono tra le venti opere più urgenti individuate nel "Libro Bianco sulle priorità infrastrutturali della Lombardia" elaborato da Unioncamere in collaborazione con Uniontrasporti, risultato di un roadshow organizzato per ascoltare enti locali, imprese, associazioni, strutture di ricerca e formazione. Nessun cenno invece al secondo lotto della tangenziale di Como.

Il quadro che ne esce, anche alla luce del Pnrr e delle Olimpiadi di Milano-Cortina 2026, è l'esigenza di infrastrutture come opportunità di crescita ma anche bisogni di mitigazione dell'impatto ambientale e di attenzione alle richieste dei territori. Se a questo si aggiungono la

carezza di risorse e gli iter burocratici non sempre snelli, ecco spiegati i ritardi di progettazione e realizzazione di molte opere.

Il progetto sulla Milano-Chiasso (costo previsto 1 miliardo e 400 milioni, coperto per ora solo per lo 0,2%, fine lavori non precisata) prevede il quadruplicamento della linea. «Per ora -spiega il Libro Bianco- sono in corso interventi di potenziamento. L'istruttoria presso il Ministero per le Infrastrutture per la valutazione del progetto preliminare è però sospesa, in quanto si hanno dubbi sulla necessità dell'opera. RFI ritiene che il potenziamento in corso potrà soddisfare la domanda che si genererà almeno fino al 2030».

Quanto alla Milano-Tirano (costo: 96 milioni, già tutti coperti, fine lavori nel 2026) sono previsti interventi negli impianti di Mandello, Lierna, Ardenno Masino e S. Pietro Berbenno, la soppressione dei passaggi a livello sulla SS 38, sottopassi e interventi per migliorare accessibilità e informazione al pubblico.

Per la Statale 36 (122 milioni già finanziati, fine lavori nel 2026) si prevede la messa in si-



In agenda il tratto della Pedemontana da Lentate a Osio Sotto

curezza della tratta Giussano-Civate, l'adeguamento a tre corsie del ponte Manzoni di Lecco, realizzando la corsia sud (Lecco-Pescate); il potenziamento degli svincoli di Piona e di Dervio; il consolidamento della galleria "Monte Piazze".

La Pedemontana (2 miliardi e 682 milioni di costo previsto, coperto al 100%) dovrebbe entrare in servizio ad agosto 2025, ma la tratta D (la più orientale) potrebbe essere accorciata e collegarsi alla Tangenziale Est Esterna. Tutto il progetto incontra diffusa ostilità sul territorio.

Il Libro bianco individua al-

tre opere meno urgenti ma necessarie. Tra queste, il raddoppio della Lecco-Como, l'autostrada Varese-Como-Lecco, la Canturina bis (collegamento diretto Como-Cantù-Mariano Comense), il prolungamento della Tangenziale Est da Usmate Velate a Olginate, il completamento della tangenziale di Sondrio. E poi, terzo livello di priorità, un nuovo collegamento stradale e ferroviario tra Lecco e Bergamo al posto del ponte di San Michele sull'Adda, la ferrovia Tirano-Bormio, il traforo dello Stelvio, il miglioramento della statale dell'Aprica. **P. Cov.**

# Erba



L'interno di Villa Ceriani, lo studio di Ezio Frigerio



Mauro Caprani



Paolo Farano



Sono previsti lavori di efficientamento energetico in municipio

## Lavori pubblici, ecco le priorità Villa Ceriani e risparmi energetici

**Erba.** La giunta ha approvato il piano triennale delle opere, coinvolti il municipio e altri uffici. Il primo obiettivo resta la riqualificazione della dimora, grazie ai cinque milioni del Pnrr

ERBA

**LUCA MENEGHEL**

La priorità assoluta è avviare la riqualificazione di Villa Ceriani, un progetto finanziato dal Governo con 5 milioni di euro. Gli altri lavori sono volti in gran parte al risparmio energetico (con interventi sul municipio, la sede distaccata di viale Magni, l'asilo nido Magolibero e il plesso di Crevenna) e alla messa in sicurezza di ponti e viadotti. Se arriveranno i finanziamenti, spazio anche alla sistemazione della pista di atletica al Lambro.

### La presentazione

Lunedì la giunta guidata dal sindaco **Mauro Caprani** ha approvato il programma triennale (2023-2025) delle opere pubbliche. Tra gli interventi in lista, so-

lo uno è indicato con il grado di priorità massima: si tratta del restauro conservativo e recupero funzionale di Villa Ceriani e del parco storico. L'importo complessivo dell'opera, spalmato su più annualità, è 5 milioni di euro: arrivano tutti dallo Stato, grazie all'interessamento dell'ex senatrice e vicesindaco **Erica Rivolta** che ha ottenuto i fondi per la città.

Il cantiere non verrà certo completato nel 2023, ma è importante partire il prossimo anno proprio per sfruttare i fondi. L'assessore ai lavori pubblici **Paolo Farano** sta già progettando l'allargamento del Civico Museo, che occuperà molte più sale delle attuali, e la redistribuzione degli spazi per rendere la villa un polo culturale.

Tutti gli altri interventi han-

no priorità media. Spiccano quelli per migliorare il rendimento energetico degli edifici: vanno in questa direzione i progetti per il municipio (560mila euro), la palazzina distaccata di viale Magni (195mila euro), l'asilo nido Magolibero (465mila euro) e il plesso scolastico di Crevenna (810mila euro). Altri 150mila euro sono destinati alla messa in sicurezza di alcuni viadotti nelle frazioni.

Già finanziato è anche l'am-

■ **La pista di atletica al centro sportivo del Lambrone verrà rifatta con un bando statale**

modernamento del Centro Polifunzionale di Emergenza, sede della Protezione Civile: i lavori da 420mila euro, a cui parteciperanno la Provincia e la Regione, partiranno nel 2023. Stesso discorso per il recupero di appartamenti nelle case popolari di via Mameli (100mila euro) e per interventi di tutela sull'ago di Alserio (139mila euro).

### Altro progetto

Nei giorni scorsi il vicesindaco **Sofia Grippo** ha presentato in giunta un progetto di riqualificazione della pista di atletica del centro sportivo del Lambrone: qui non si fa manutenzione straordinaria dal 1994 e dal 2021 la Fidal ha ritirato l'omologazione per le gare. Il Comune sta partecipando a un bando statale per ottenere poco più di 300mila

euro, su un'opera del valore complessivo di 376mila euro. Se arriveranno i fondi, nel 2023 si faranno i lavori.

Legato all'arrivo di fondi dal Gal è anche la riqualificazione dell'alzaia sul torrente Lambro, nel tratto compreso fra via Hayez e via Fellbach: qui arriveranno una ciclopedonale, attrezzature per picnic e illuminazione pubblica, come previsto dall'assessore Farano, per una spesa complessiva di 225mila euro (resterebbero a carico del Comune). Chiudono il quadro gli stanziamenti generici per manutenzione delle strade (poco più di 300mila euro all'anno), manutenzione straordinaria dei fabbricati comunali (550mila euro in tre anni) e degli edifici scolastici (432mila euro).



# Infortuni sul lavoro, la piaga non si arresta

## Nel 2022 sono 3.433

**Il tema.** Assemblea dei sindacati ieri allo Spazio Gloria I numeri provinciali confermano un aumento del 5,6% «La sicurezza? Ha un costo e le aziende non investono»

COMO

**FRANCESCA MANFREDI**

Sono aumentati gli infortuni sul lavoro in provincia da inizio dell'anno: nel periodo gennaio-agosto 2021 l'Inail ne ha registrati 3.250, mentre nei primi otto mesi del 2022 sono stati 3.433, +5,6%, di cui otto mortali. Sono i numeri presentati ieri all'assemblea territoriale dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza, organizzata al cinema Gloria dalle segreterie territoriali di Cgil, Cisl e Uil con l'intento di affrontare la tematica nel suo insieme per individuare strategie e azioni che possano evitare nuovi infortuni e decessi.

### Costi e investimenti

«Degli infortuni sul lavoro dobbiamo occuparci tutti e con se-

■ C'è anche il guaio delle carenze d'organico tra gli enti preposti ai controlli

rietà - ha detto Giuseppe Incorvaia, segretario della Uil del Lario - Oggi insieme a tanta passione da parte di chi se ne occupa, è emerso che chi è adibito ai controlli è sotto organico, inoltre c'è una parte dell'imprenditoria che si disinteressa al tema perché la sicurezza è anche un costo. Oggi molte aziende hanno pochi dipendenti e alcune assumono a tempo determinato: non hanno interesse a spendere per formarli». Eppure oltre alle morti sul lavoro, che restano il caso più eclatante, si verificano ogni anno decine di infortuni invalidanti che cambiano la vita.

La ricetta potenzialmente più efficace per affrontare il tema, secondo Marco Contessa, segretario della Cisl dei Laghi, è fatta di formazione, investimenti e controlli: «Il tema della sicurezza è fondamentale - afferma - e non può essere affrontato solo il giorno dopo una morte sul lavoro. Serve un patto per la sicurezza tra tutti gli attori coinvolti». Non è sufficiente una formazione standardizzata e interpretata come un adempimento obbligatorio. «La formazione ha tre facce - spiega - i la-

voratori, i datori di lavoro e la scuola. Almeno alle scuole superiori la sicurezza dovrebbe diventare materia di studio». Fondamentali inoltre gli investimenti, con misure nazionali per aiutare le imprese a formare, prevenire, ammodernare, anche attraverso incentivi per le realtà che risultassero virtuose sul fronte della sicurezza dei lavoratori. Infine, i controlli: «Nelle aziende si sa che i controlli sono pochi e il rischio che capita è basso. Se i controlli scarseggiano si tende a preoccuparsi poco di rispettare le regole e si scommette sulla non punibilità».

### L'importanza del dialogo

«Le imprese devono capire che le spese in sicurezza sono un investimento», osserva Umberto Colombo, segretario provinciale della Cgil. Fondamentale a questo proposito è il dialogo con i datori di lavoro con cui è possibile costruire una più efficace e sicura organizzazione aziendale. I "comitati covid" costituiti durante la pandemia si sono rivelati un sistema efficace: «Sono stati costituiti grazie ai respon-



Da sinistra Umberto Colombo, Massimo Balzarini, Giuseppe Incorvaia e Marco Contessa BUTTI

sabili della sicurezza sul lavoro dei sindacati e sono stati un'occasione di confronto importante tra le rappresentanze sindacali e le aziende. Questa esperienza deve continuare, estendendosi all'organizzazione del lavoro e alla sicurezza. I rappresentanti sindacali sono costantemente impegnati sul fronte della sicurezza, sono eletti dai colleghi di lavoro e li rappresentano, ma è essenziale la partecipazione dei datori di lavoro». Oltre alla rilevanza della formazione dei lavoratori, che deve essere specifica sul rischio per un determinato impiego, Colombo ha ricordato i rischi legati alla catena dei subappalti dove non sempre arrivano i controlli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Ats Insubria

«Prevenzione, noi ci siamo  
Ecco come»

Oltre agli interventi dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza, all'assemblea di ieri è intervenuta anche Ats Insubria, cogliendo l'occasione per illustrare le proprie competenze sul fronte dei controlli: «Ats svolge attività di vigilanza con controlli ispettivi che possono intervenire anche su richiesta dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza o degli stessi lavoratori, e attività ispettive attraverso i

piani mirati della prevenzione», ha spiegato Cristina Peverelli dell'unità operativa Prevenzione e sicurezza negli ambienti di lavoro di Ats. L'Agenzia per la tutela della salute partecipa attivamente anche a diverse iniziative finalizzate a sensibilizzare la popolazione. Il prossimo appuntamento sarà "Storie di Infortunio - Reading e presentazione di un evento infortunistico", pensato nell'ambito della Settimana Europea della Salute e Sicurezza sul Lavoro, in programma mercoledì 26 ottobre alle 10 nella sala Uli (via Pessina, Como) e trasmesso in streaming su Zoom al link disponibile sul sito di Ats. F. MAN.

# Superbonus, lavori per 105 milioni

## «Così migliorano emissioni e consumi»

**Il bilancio.** Notevoli i risultati conseguiti sul territorio dal protocollo di intesa Ance-Acinque Risparmiati due milioni di metri cubi di gas, con una riduzione di 3.300 tonnellate di Co2

MILANO

**MARIA GRAZIA GISPI**

Stilato già nel 2018, il protocollo di intesa tra Ance Como e la multiutility Acinque ha permesso di affrontare la stagione del super bonus con una sistema rodato di competenze ed esperienze complementari.

I risultati sul territorio comasco sono stati: 156 interventi totali, di cui 107 condomini e 49 ville, che hanno visto il coinvolgimento di 40 imprese associate Ance Como per un valore complessivo di 105 milioni di euro di appalti.

In termini ambientali si stima che gli interventi di efficientamento energetico permettano di evitare l'immissione in atmosfera di 3300 tonnellate di CO2 e di risparmiare circa 2 milioni di metri cubi di gas.

### Buone prassi

Confermato il protocollo fino al 2025, l'esperienza di collaborazione tra le due realtà nata per la riqualificazione degli edifici sfruttando la fase di incentivi fiscali è stata presentata ieri, come esempio di buona prassi, in Regione Lombardia, nel corso degli Stati generali della sostenibilità, attraverso un video sugli esiti del protocollo per l'efficientamento

energetico delle abitazioni attraverso il ricorso agli eco-bonus. Ha illustrato il percorso di lavoro Francesco Molteni, presidente Ance Como, e il suo intervento è stato inserito nella tavola rotonda sulla Filiera costruzioni.

Nicoletta Molinari, vice presidente gruppo Acinque, ha aggiunto come il protocollo con Ance Como, per i risultati positivi ottenuti sia dal punto di vista ambientale che sociale, oltre ad essere rinnovato a Como, è stato replicato anche a Varese e a Lecco.

«La collaborazione tra le due realtà ha permesso di perseguire con efficacia gli obiettivi comuni - ha detto Molinari - e di dare risposta concreta alla domanda di efficientamento energetico e di riduzione dei consumi e delle emissioni. Si è permesso agli utenti finali di avere un unico interlocutore per gli aspetti tecnici, esecutivi e finanziari, un unico soggetto che potesse consegnare chiavi in mano il progetto concluso. Fare rete ha consentito di mettere a fattor comune le competenze di ciascuno per ottenere un servizio più efficiente».

L'intervento è stato inserito in "Lombardia motore della sostenibilità", quattro giornate di incontri istituzionali, se-



Nicoletta Molinari, vicepresidenta del gruppo Acinque

■ «Collaborare ci ha consentito di perseguire con efficacia i nostri obiettivi»

minari, workshop e dibattiti aperti al mondo delle imprese, alle università, alla società civile, agli enti territoriali, per costruire un patto sociale ba-

sato su obiettivi condivisi e partecipati per dare la spinta alla transizione ecologica.

### La voce dei territori

«Lo sviluppo sostenibile - ha affermato l'assessore all'Ambiente e clima Raffaele Cattaneo - è la strada imboccata con decisione da Regione Lombardia per il futuro. Questa terza edizione del Forum rappresenta un momento in cui Regione Lombardia vuole raccogliere la voce dei territori,

delle imprese, della società civile e le esperienze dall'estero sulla sostenibilità. Abbiamo voluto dedicare un appuntamento proprio per illustrare gli sforzi compiuti durante questa legislatura e i risultati ottenuti nel coinvolgimento delle realtà che contribuiscono a realizzare gli obiettivi di Agenda 2030 sul territorio e di trarre ispirazione per l'attività e la visione dei prossimi anni».



# Economia



Federica Giannattasio, ceo di Iterchimica con Giulio Cesareo, ceo di Directa Plus



I lavori di asfaltatura sulla Milano Torino

## Il grafene comasco per riasfaltare la Milano-Torino

**Innovazione.** Garantiti maggiori durata e sicurezza. Il materiale viene prodotto dalla Iterchimica usando le nanopiastrine della DirectaPlus di Lomazzo

LOMAZZO

**MARIA GRAZIA GISPI**

Il grafene è in grado di integrarsi con diversi materiali per amplificarne le caratteristiche e le performance. È anche il caso dell'asfalto che, se composto con il grafene, riesce a garantire una maggior durata e sicurezza al manto stradale: per questo il tratto Milano - Torino dell'Autostrada A4 sarà riasfaltato con Gipave. Il nuovo materiale è realizzato da Iterchimica con il grafene G+ di Directa Plus, so-

cietà italiana leader nella produzione e fornitura di prodotti a base di nanopiastrine di grafene con sede nel polo tecnologico ComoNext di Lomazzo. Il composito consente inoltre di asfaltare prevalentemente con materiale di riciclo, ottenendo così il triplice risultato di realizzare la prima autostrada hi-tech, sicura e sostenibile d'Europa.

Il nuovo contratto è stato annunciato da Directa Plus ed è relativo alla tecnologia Gipave con G+: si tratta di un asfal-

to innovativo, sostenibile, resiliente e sicuro per la tratta autostradale gestita dal Gruppo Astm.

Il composito per il nuovo manto stradale sarà realizzato con grafene G+ e plastiche dure riciclate appositamente selezionate provenienti, per esempio, da giocattoli, cassette della frutta, cestini, e con il riutilizzo del 70% del fresato proveniente dalla pavimentazione esistente, riducendo così il ricorso a nuovi aggregati naturali solo al 30%. I lavori

interessarono entrambe le direzioni di marcia per un totale di 250 km.

Oltre a una maggiore resistenza e durata della strada, la presenza di grafene nell'asfalto garantirà anche notevoli benefici ambientali: il consumo di energia sarà ridotto di 90 milioni di kilowattora, l'equivalente al consumo annuale di 30.000 famiglie, e le emissioni di CO2 saranno ridotte di 18,4 milioni di chilogrammi che corrispondono alla capacità di assorbimento di 115.000 alberi.

**In Italia e all'estero**

Giulio Cesareo, fondatore e amministratore delegato di Directa Plus, ha commentato: «Directa Plus ha sostenuto il partner Iterchimica sia in Italia sia nel Regno Unito fin dall'inizio del progetto dell'asfalto al grafene Gipave. Siamo particolarmente orgogliosi di aver assistito al nostro partner nell'evoluzione di questa applicazione dai progetti dimostrativi delle sezioni di prova fino alle significative applicazioni industriali complete di supermoderatori per asfalto potenziati con grafene G+ su autostrade ad alta percorrenza, garantendo impatti positi-

**La scheda**

### Recupero dei rifiuti plastici

Il nuovo tipo di asfalto con Gipave contiene il particolare grafene G+ dell'azienda Directa Plus di Lomazzo ottenuto con un procedimento completamente fisico che esclude l'aggiunta di elementi chimici. Il trattamento termico del materiale consente di ottenere un grafene puro di altissima qualità. Sviluppato da Iterchimica con il supporto di Directa Plus, il materiale Gipave è il risultato di un programma di ricerca triennale con un brevetto depositato nel 2017. Il prodotto utilizza rifiuti plastici che normalmente non verrebbero riciclati e l'asfalto che contiene Gipave può essere a sua volta interamente riciclato, promuovendo un sistema nella logica dell'economia circolare, che riduce i rifiuti e la necessità di nuovi materiali. Directa Plus è uno dei più grandi produttori e fornitori di prodotti a base grafene destinati ai mercati consumer e industriali.

vi per l'ambiente e le comunità locali».

**Il percorso**

Si aggiunge il commento di Federica Giannattasio, amministratore delegato Iterchimica: «dopo 6 anni di ricerca e sviluppo e numerosi tratti di prova in Italia e all'estero che hanno dimostrato le performance tecniche e ambientali di questa tecnologia, siamo estremamente orgogliosi di contribuire insieme al Gruppo Astm al rifacimento dell'autostrada A4 Torino-Milano, che diventerà così la prima autostrada hi-tech, sicura e sostenibile d'Europa. I lavori sono realizzati grazie alla tecnologia brevettata da Gipave e al nostro know-how, che abbiamo messo a disposizione di Astm per consentire al principale collegamento stradale del nord-ovest italiano di raggiungere questo prestigioso risultato. Questo progetto pone l'Italia in linea con gli obiettivi di transizione ecologica fissati dall'Agenda 2030. Il risparmio ambientale è senza precedenti, raggiungendo riduzioni delle emissioni fino al 38,5% rispetto alle tecnologie di manutenzione tradizionali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Lettera appello al Prefetto Tavolo per la sicurezza

**Sindacato**

Documento unitario di Cgil, Cisl e Uil per un cambio di passo su formazione e controlli

Dopo l'assemblea dei Rappresentanti dei lavoratori alla sicurezza di giovedì scorso, i sindacati organizzatori Cgil, Cisl e Uil hanno inviato al Prefetto un documento unitario per chiedere la costituzione di un ta-

volto territoriale sulla sicurezza sul lavoro.

Il testo inoltrato dai sindacati parte dai dati sugli incidenti mortali sul lavoro: dall'inizio dell'anno sono stati 107 in Lombardia e 8 sul territorio provinciale, con numeri in aumento rispetto allo scorso anno. Per questa ragione è stato ritenuto necessario «investire su un nuovo patto per la sicurezza sul lavoro promosso dal sindacato e condiviso da istituzioni locali, enti

preposti, associazioni datoriali, col fine di agire concretamente».

I punti evidenziati dai sindacati riguardano la formazione, i controlli, gli investimenti, il ruolo degli RLS e RLST, e una visione comune di imprese e lavoratori secondo la quale il benessere dei lavoratori realizza il benessere dell'azienda. Per la formazione si chiede particolare attenzione anche per neoassunti, lavoratori stranieri, studenti

tirocinanti. «La sicurezza sul lavoro deve diventare una materia di studio vera e propria - si legge nel documento - solo così potremmo avere nel futuro una vera cultura della sicurezza». Gli enti deputati ai controlli «devono essere messi nelle condizioni di svolgere appieno il loro lavoro dotandoli di personale, competenze e strumentazione idonea», con verifiche periodiche in tutte le aziende del territorio.

«Questo documento - concludono - deve essere da stimolo per la partecipazione attiva e qualificata di imprese e lavoratori con l'obiettivo comune di salvaguardare la salute e la sicurezza dei lavoratori e attraverso queste tutele ottenere il benessere aziendale».



L'incontro dei sindacati allo Spazio Gloria. Da sinistra Umberto Colombo, Massimo Balzarini, Giuseppe Incorvaia e Marco Contessa



# Affitti brevi, incassi top Nei primi nove mesi +159%

## L'azienda

I dati di CleanBnB relativi a quest'anno in provincia di Como gestione di 40 immobili

Il fenomeno degli affitti brevi quest'anno è esploso con ricadute in termini di impatto sociale in parte positive. Il ricorso a case private ha comportato la riqualificazione e recupero di immobili

inutilizzati, la valorizzazione dei borghi e quartieri prima non interessati da flussi turistici, nuove opportunità di lavoro e di reddito integrativo fino al ripopolamento dei centri storici con il risveglio dell'indotto.

Un processo di sostenibilità quello descritto dai dati portati nei giorni scorsi al TTG di Rimini dal property manager degli affitti brevi CleanBnB che consolida il

trend di crescita con un portfolio di circa 1.600 immobili in gestione diretta e un +159% di incassi nei primi nove mesi del 2022.

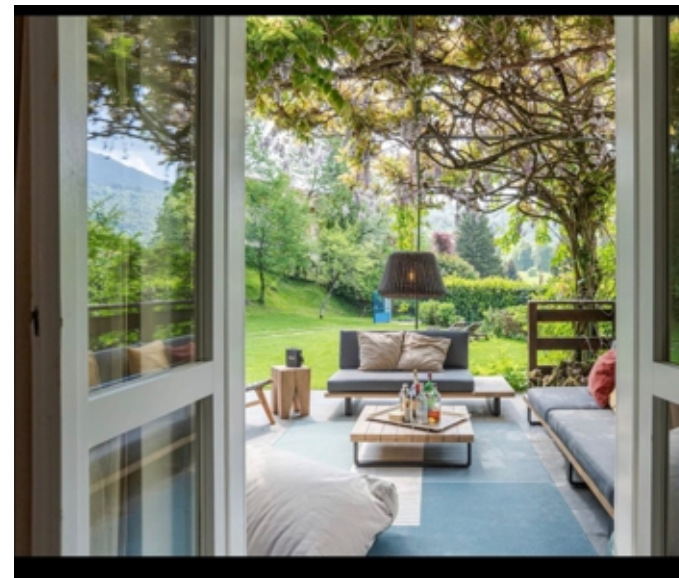
A Como e provincia CleanBnB gestisce circa 40 immobili in affitto breve. Partita dalla città, la società ha esteso l'attività a 16 comuni nell'intera area del Lago.

Nei primi 9 mesi del 2022, ha gestito oltre 49mila soggiorni con incassi più che tri-

plicati rispetto allo stesso periodo del 2021. Significativo che nell'ultimo trimestre il tasso di occupazione degli immobili ha sfiorato l'80% con incrementi pari a +164% per gli incassi e +68% per i soggiorni gestiti rispetto agli stessi mesi del 2021 senza restrizioni.

Sono tornati gli stranieri: 90% nei primi 9 mesi dell'anno. Le prime nazionalità sono: Germania, Francia e Stati Uniti. La durata media dei soggiorni è oltre le 3 notti.

Il Lario rappresenta un'opportunità sia per il comparto turistico leisure che business di fascia media alta, con possibilità di ingresso nel settore lusso. **M. Gis.**



Una delle ville gestite da CleanBnB

# La detrazione fiscale si trasferisce all'acquirente

**I dubbi dei lettori.** Cosa prevede la norma in caso di compravendita E sulla caldaia? Comunicazione all'Enea entro 90 giorni dal collaudo

Prosegue la rubrica dedicata ai lettori de La Provincia per trattare e approfondire i vari temi legati alla fruizione dei Bonus edilizi. Un'iniziativa che in queste settimane sta raccogliendo molto interesse. All'indirizzo mail [espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it) tutti possono continuare ad inviare domande, chiedendo chiarimenti su argomenti diversi ad esperti del settore. Ogni sabato pubblicheremo alcuni tra i quesiti ricevuti con le relative risposte fornite da Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Egregio Dottor Moglia, le chiedo scusa, ma necessito di un chiarimento. In riferimento alla sua risposta di sabato scorso (n.d.r. pubblicata sul quotidiano sabato 15 ottobre) "Data la conformazione del suo immobile, avendo gli appartamenti utenze distinte ed accessi indipendenti", preciso che anche le proprietà sono distinte, ossia ogni unità ha un diverso proprietario. Questo ulteriore elemento consente comunque di usufruire della scadenza al 31 dicembre 2023? Rinnovo le scuse e cordialmente saluto.

— LUIGI FAIENZA

Gentile signor Luigi, le confermo che aveva precisato chiaramente nella sua domanda che gli appartamenti erano di differenti proprietari, e lo avevo previsto nella mia risposta. Le chiarisco che i vostri due appartamenti pur avendo utenze distinte, accessi indipendenti e differenti proprietari, hanno in comunione delle parti di proprietà, le cosiddette "parti comuni". Dalla sua descrizione i vostri due appartamenti sono sovrapposti in un unico edificio e pertanto hanno come parti comuni sicuramente almeno il tetto e le facciate esterne. Consideri che quando



Un intervento di sostituzione degli infissi

anche solo due appartamenti hanno parti in comune si realizza un condominio, denominato mini condominio quando sono poche unità immobiliari. Per questa tipologia d'immobile il Super Bonus 110% è applicabile fino alla scadenza del 31 dicembre 2023 realizzando interventi trainanti sulle parti comuni ed interventi trainati sulle singole proprietà private, secondo la tipologia d'intervento e le modalità che spiegherò nella mia precedente risposta.

Buongiorno. Uno dei dubbi in fatto di detrazioni fiscali riguarda la possibilità che queste siano trasferibili in caso di vendita dell'immobile. Le pongo l'esempio del mio caso specifico in quanto sto godendo da due anni del credito fiscale con i lavori di ristrutturazione del mio appartamento (detrazione del 50%). E' possibile trasferire il credito all'acquirente? Oppure resterà in capo a me anche quando avrò ceduto l'immobile? Grazie per

il chiarimento.

— ANTONIO GIUDICI

Gentile signor Antonio, le confermo che in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi dei bonus fiscali, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In altre parole se non viene disposto diversamente, nella vendita di un immobile la detrazione si trasferisce automaticamente al nuovo acquirente, infatti si dice esplicitamente che la "detrazione segue la proprietà". La conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate si realizza solamente quando questa volontà è indicata espressamente da entrambe le parti contraenti nell'atto di compravendita oppure, in alternativa, a mezzo di una scrittura privata autenticata (da notaio o altro pubblico

ufficiale). In conclusione sta a lei decidere, in accordo con il suo acquirente, se trasferire le residue 8 rate di detrazione dei suoi lavori di ristrutturazione all'acquirente del suo immobile oppure se trattenerle continuando a portarsele in detrazione.

Gentile dottore, sono impegnato con l'installazione della nuova caldaia a condensazione. Di tutte le pratiche si occuperà il mio fornitore, ma le chiedo due chiarimenti. Da quale data decorre il termine per la comunicazione all'Enea e quanto tempo ho a disposizione?

— ERMINIO CAVISEI

Gentile signor Erminio, la comunicazione all'ENEA, indispensabile per acquisire il diritto alla detrazione dell'Eco Bonus, va trasmessa in via telematica entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Le preciso a tal proposito che i lavori si intendono terminati alla data del collaudo, ovvero al momento dell'attestazione della funzionalità dell'impianto. In via subordinata è sempre possibile farsi comprovare la data di fine lavori dal fornitore che ha eseguito l'impianto o da un tecnico, presumibilmente lo stesso già incaricato di compilare la comunicazione. Non può ritenersi valida una sua autocertificazione quale committente dei lavori. Inoltre le ricordo che l'ENEA attesta la ricezione corretta della comunicazione rispondendo con una e-mail di conferma che riporta un codice identificativo per la sua pratica, detto CPID (Codice Personale Identificativo), e la data di trasmissione. Ponga attenzione a farsi consegnare l'e-mail di ricevuta dal soggetto che ha incaricato della trasmissione, poiché dovrà conservarla quale giustificativo per fruire della detrazione.

## Con le valvole sale il bonus



RESPONSABILE  
DEL SETTORE  
ECONOMICO E  
TRIBUTARIO  
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

[espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it)

immobile (prima casa) per cui vorrei usufruire del bonus ristrutturazione al 50%. I costi sono stati stimati intorno ai 100.000 euro, esclusi gli infissi. Per questi ultimi (il costo è 20.000 euro) è possibile usufruire dell'Eco Bonus al 50%? Per usufruire di tale bonus, trattandosi di una singola unità immobiliare, occorre dimostrare un miglioramento della classe energetica o no?

— ANTONIA ROSSINI

Buongiorno, nell'intervento di sostituzione del generatore di calore esistente con caldaia a condensazione, le valvole termostatiche sono obbligatorie per il Bonus Casa?

— GIORGIO ARRIVABENE

Gentile signor Giorgio, per usufruire del Bonus Casa con detrazione Irpef del 50% è sufficiente la sostituzione della sua caldaia con altra dalla migliore efficienza energetica. E' però possibile far rientrare la sostituzione della caldaia anche nell'Eco Bonus, rispetto però alcune condizioni. La prima è che la sostituzione avvenga con una caldaia a condensazione con efficienza stagionale pari al valore minimo della classe A; la detrazione in questo caso è pari al 50% delle spese sostenute, quindi con identico vantaggio economico del Bonus Casa. La seconda è che la sostituzione con la caldaia a condensazione in classe A avvenga con la contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, le cd. valvole termostatiche; la detrazione in questo caso è pari al 65% delle spese sostenute e quindi più vantaggiosa rispetto alle precedenti soluzioni. Valuti attentamente il suo intervento di sostituzione della caldaia considerando sia gli aspetti economici legati all'importo della detrazione ottenibile sia quelli tecnici della performance energetica raggiungibile, così da ragionare sulla possibile convenienza nell'investire in un impianto inizialmente più costoso ma più efficiente nel tempo. Valutazione per la quale il confronto con il tecnico di sua fiducia è davvero indispensabile.

Buongiorno, sto per affrontare una ristrutturazione di un

Gentile signora Antonia, nella ristrutturazione di un immobile di cospicua spesa economica occorre pianificare al meglio l'utilizzo dei Bonus Casa e dell'Eco Bonus, misure che possono essere applicate contemporaneamente sullo stesso intervento edilizio ma per spese differenti. Nel suo caso è consigliabile utilizzare sia il Bonus Casa, per tutti i lavori edilizi della ristrutturazione dell'immobile, sia l'Eco Bonus, per l'installazione degli infissi. Per i lavori edilizi rientranti nel Bonus Casa, la cui spesa preventivata sarà di 100.000 euro, potrà usufruire della detrazione del 50% fino al limite massimo di spesa previsto dalla norma di 96.000 euro. In questo limite di spesa va ricompresa anche l'IVA dovuta sulle fatture dei fornitori (aliquota 10%). Invece, per la sostituzione degli infissi, a condizione che rispettino precisi valori di trasmissione termica, riscontrabile comunemente nei moderni infissi proposti sul mercato, si potrà usufruire dell'Eco Bonus con una detrazione del 50% fino ad una detrazione massima di 30.000 euro. Quindi per la spesa dei suoi infissi stimata intorno ai 20.000 euro avrà una detrazione di stimati 10.000 euro. Per l'Eco Bonus non è richiesto il superamento delle due classi energetiche che è, invece, condizione indispensabile per l'applicazione esclusiva del Super Bonus 110%. Concludo rimarcando che l'utilizzo simultaneo dei differenti bonus sullo stesso intervento edilizio comporta indubbi vantaggi economici e quindi necessita di una attenta disamina preliminare.



# Economia

## La casa post Covid Terrazzo, giardino e spazi per il lavoro

**L'indagine.** Quinta edizione dell'Osservatorio CasaDoxa focalizzata sulle nuove abitudini delle famiglie  
Il trend: una seconda casa a non più di 150 km dalla prima

**PAOLO COVA**

Una stanza in più, un terrazzo o un giardino. Ma anche spazi per le consegne delivery e strumentazioni per lavorare da casa. La pandemia ha ridisegnato la voglia di casa degli italiani, da sempre tra i più propensi a possedere la casa in cui abitano. E ora a emergere è la seconda prima casa. Una tendenza già emersa nei mesi scorsi e ora confermata dalla quinta edizione dell'Osservatorio CasaDoxa 2022, l'indagine su un campione di 7mila famiglie presentata nei giorni scorsi da Fimaa Milano Lodi Monza Brianza (l'associazione degli agenti immobiliari aderenti a Confcommercio Milano, Lodi, Monza Brianza).

**L'energia**

Secondo l'indagine, rispetto agli anni precedenti 1 milione di famiglie in più si è messo in movimento per cambiare la propria casa e 700.000 famiglie in più si sono dotate di una seconda casa, in affitto o in proprietà. Gli italiani cercano più spazi, interni ed esterni, con un incremento del 36% di chi desidera una stanza in più e del 12% di chi vuole un terrazzo o un giardino, dichiarandosi disponibili ad allontanarsi dal centro, pur di avere più spazio. C'è una maggiore apertura nei confronti di soluzioni innovative per l'approvvigionamento

energetico, con 6 persone su 10 che si dicono propense ad aderire ad una comunità energetica nel proprio condominio o nel quartiere, qualora questa si costituisca. Il 78% dichiara di spegnere le luci ogni volta che esce da una stanza (+18% rispetto al 2019); il 72% utilizza lavastoviglie e lavatrici solo quando sono a pieno carico (+24%); il 66% sceglie prodotti ad alta efficienza energetica (+21%) e il 57% tiene il riscaldamento al minimo (+34%).

Il dato più significativo è forse che il 68% degli italiani passa più tempo in casa facendo anche attività che prima non faceva: +33% a pranzo, +36% a cena, +42% a guardare film e serie tv, +31% a lavorare e +26% a fare fitness e tenersi in forma.

Insomma, come sottolinea Vincenzo Albanese, presidente di Fimaa Milano Monza Brianza Lodi, la casa dopo la pandemia è diventata un luogo dove si svolgono tante attività tra lavoro e svago. Un vero e proprio hub anche per ricevere prodotti (alimentari e non): «Un interpellato su quattro ha dichiarato di voler cambiare casa entro i prossimi 4 anni. E il trend è ora la ricerca della seconda prima casa. Cioè una casa dove si possa anche lavorare, a non più di 150 chilometri dall'ufficio, raggiungibile in due ore, in modo da poter aggiungere il venerdì o il lunedì al

week end. Una casa naturalmente dotata delle infrastrutture tecnologiche digitali per lavorare a distanza in un contesto che non ti faccia sentire ospite ma parte integrante. Quindi in località non troppo turistiche, altrimenti c'è il rischio, in certi periodi dell'anno, di trovare chiusi negozi e attività». Un trend, quello della seconda prima casa, ritagliato soprattutto per chi ricopre ruoli apicali nelle aziende o comunque può lavorare senza stare fisicamente in ufficio.

**I servizi**

Più in generale, la casa come hub riporta in primo piano servizi come la portineria, intesa non solo come custodia ma anche come reception per la consegna di pacchi. Tra i quali rientra, come sottolinea Francesco De Vita di Ikea, anche la consegna di mobili: «Con la pandemia per noi è cresciuto l'acquisto on line di nostri prodotti, poi consegnati a domicilio. C'è chi s'è progettato l'arredamento intero e se l'è fatto consegnare a casa».

A livello economico, Fimaa Milano Monza Brianza Lodi prevede per il mercato immobiliare ancora effetti negativi, causa crisi ucraina, per tutto il 2023, con una crescita ipotizzata nel secondo semestre del 2024.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Mirko Bargolini, presidente della Fimaa Confcommercio di Como

## «A Como domanda interessante Il mercato è ripartito bene»

«In questi tempi c'è una domanda interessante, soprattutto per l'usato. Più difficile sul nuovo. Senz'altro la pandemia ha cambiato un po' le esigenze di chi cerca casa». Mirko Bargolini, presidente di Fimaa Como (230 agenti immobiliari) conferma in parte i dati dell'indagine CasaDoxa 2022 dal suo particolare punto di vista, quello dell'area comasca e del lago. «Il mercato è ripartito bene, dopo 5-6 anni di stasi. C'è una certa euforia, soprattutto sull'usato. Sul nuovo si indirizzano più i giovani, che

magari essendo una coppia senza figli possono contentarsi di metrature più contenute ma di massima efficienza energetica. Le famiglie già formate interessano metrature più ampie ma anche non nuove. E poi c'è un ritorno al mattone come investimento sicuro rispetto alla Borsa o ad altre forme di impiego del denaro. C'è una buona richiesta di case da mettere in affitto, che garantisca magari una rendita minore ma continua».

La stanza o il terrazzo in più? «Il Covid ha fatto cambiare sensibilità sugli spazi. Terrazzi e

giardini vanno per la maggiore ma spazio in più può voler dire non solo un locale in più (che costa) ma anche sfruttare meglio l'interno. Per esempio sfruttando un disimpegno come mini ufficio. In questo dovremmo interloquire con gli architetti in fase di progettazione. A volte basta un cartongesso o una armatura diversa per ricavare un angolo sfruttabile. Anche per questo sono ricercati immobili degli anni '60-'70 che avevano locali più grandi, ora sfruttabili diversamente». **P. Cov.**