

RASSEGNA STAMPA

6 - 19 Marzo 2023

Como



I militari del ventitreesimo Battaglione Fanteria di stanza alla De Cristoforis a Como fino al 1996 ARCHIVIO



La caserma in piazzale Monte Santo

I militari lasciano, via dopo 109 anni Alla De Cristoforis gli uffici pubblici

L'annuncio. Per il 7 maggio il battaglione fanteria di Como ha organizzato l'ultima adunata «Vogliamo salutare la nostra caserma. Dopo l'alzabandiera un corteo fino a Porta Torre»

SERGIO BACCILIERI

Suona l'ultima adunata per salutare la caserma De Cristoforis, pronta a trasformarsi nella cittadella degli uffici pubblici.

Il ventitreesimo battaglione fanteria di Como, di stanza alla caserma cittadina dal 1975 al 1996, con un raduno nazionale ufficiale, già fissato per il 7 maggio, vuole salutare la struttura in cui generazioni di giovani hanno fatto la leva militare.

Il Demanio infatti ha acquisito l'anno scorso dal ministero della Difesa la De Cristoforis e da quest'anno ha fatto partire l'iter per la progettazione, l'obiettivo è razionalizzare molti uffici pubblici statali oggi sparsi in città. La gara per l'assegnazione dei lavori è attesa nel 2024, quindi

gli ultimi soldati presenti in piazzale Montesanto potrebbero lasciare la caserma già alla fine di quest'anno.

L'ultimo saluto

«Lo scopo dell'adunata è salutare la nostra caserma - spiega **Antonio Zerrillo**, generale in congedo presidente del comitato che sta organizzando il raduno - così da consentire ai soldati, ai cittadini e a chi ha fatto la leva di tornare alla De Cristoforis forse per l'ultima volta. Prima che quel grande immobile venga svuotato e ristrutturato. Se l'amministrazione comunale ce lo consentirà vorremmo dopo l'alzabandiera condurre un corteo fino a porta Torre e al monumento dei caduti».

Il 23esimo battaglione sta

raccogliendo le adesioni affinché la partecipazione sia numerosa. Sui gruppi Facebook si vedono tante foto d'epoca, con delle giovanissime reclute impegnate a fare a Como il servizio militare. «Io sono stato alla De Cristoforis tra il 1977 e il 1983 - dice Zerrillo - ma fino al 1996, anno in cui il battaglione è stato sciolto, ogni anno passavano dalla caserma di Como migliaia di reclute provenienti da tutta Italia».

Il Demanio prevede di concludere i lavori entro la seconda metà del 2026, secondo il cronoprogramma all'avvio dei cantieri manca poco più di un anno. Il progetto ammonta a 37 milioni di euro e interessa un'area pari a 24 mila metri quadrati, per 19 mila metri calpestabili di uffici.

È un pezzo importante del futuro della nostra città. Qui troveranno di sicuro sede gli uffici della Prefettura che oggi si trovano in via Volta, l'Agenzia delle Entrate e la Commissione Tributaria provinciale che ha sede in via Italia Libera, la Direzione territoriale del Lavoro di via Bellinzona, l'Archivio di Stato di via Briantea e l'Ufficio di Esecuzione penale esterna del ministero della Giustizia. Gli altri edifici

Inaugurata nel 1914 ha ospitato migliaia di reclute ogni anno fino al 1996

verranno liberati con un risparmio di risorse. Il trasloco coinvolgerà non meno di 400 dipendenti. La corte interna verrà aperta ai cittadini come giardino pubblico.

La storia

La Carlo De Cristoforis è stata inaugurata nel 1914, dopo aver ospitato reggimenti pronti ad affrontare le grandi guerre la caserma negli anni settanta e ottanta è servita per addestrare nuovi militari. Sciolto il battaglione comasco negli anni novanta, abolita la leva obbligatoria, oggi in piazzale Montesanto ci sono solo alcuni militari che si occupano della sezione documentale e dei documenti pensionistici.

Scarichi, fornello e piastrelle Manutenzione, niente bonus

I quesiti dei lettori. L'installazione del depuratore di acqua potabile. Anche nel 2023 credito d'imposta del 50% per acquisto e installazione

Prosegue il servizio dedicato ai lettori de La Provincia sui temi casa e Bonus edilizi. All'indirizzo mail espertocasa@laprovincia.it chiunque può inviare le proprie domande, chiedendo chiarimenti agli esperti del settore. Ogni sabato pubblicheremo alcuni quesiti con le risposte fornite da Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Buongiorno dottor Moglia, devo togliere il lavandino in ceramica e sistemare lo scarico della cucina. I fuochi alimentati da gas in bombola verranno sostituiti con una piastra elettrica, così anche per tutti gli elettrodomestici che saranno di classe A. Inoltre devo mettere mano a due grosse crepe di assestamento e provvederò a togliere le piastrelle. Rientra tutto nel Bonus casa? Grazie.

— GIANCALISTO CONCORDATI

Gentile signor Giancalisto, i lavori edilizi che mi ha elencato e che andrà a realizzare nella sua abitazione rientrano nella manutenzione ordinaria e pertanto non accedono al Bonus Casa. Per accedervi, in quanto singola abitazione, dovrebbero essere almeno di manutenzioni straordinaria. Sono i lavori più incisivi rispetto alla manutenzione ordinaria che rinnovano o modificano parti strutturali dell'appartamento. Consultandosi con un professionista tecnico potrà verificare quali ulteriori interventi le consentirebbero di raggiungere la manutenzione straordinaria e valutare se riscontra interesse ad eseguirli. La detrazione del Bonus Casa applicabile sarebbe del 50% delle spese sostenute fino ad un limite massimo di 96.000 euro, ed ha tempo fino a tutto il 2024. Applicando il Bonus Casa ha anche la possibilità di aggiungere il Bonus Mobili e di de-



Un intervento di riqualificazione di un condominio

trarsi la spesa per la sostituzione della cucina a fornelli a gas con una piastra elettrica e l'acquisto degli altri elettrodomestici di classe A. Il Bonus Mobili è un'estensione del Bonus Casa che si applica per l'acquisto di mobili o grandi elettrodomestici conseguenti alla realizzazione di lavori edilizi rientranti nel Bonus Casa. Per il Bonus Mobili la detrazione è del 50% con un limite di spesa di 8.000 euro nel 2023.

Buongiorno, come moltissimi altri comaschi, ho scelto di affittare un immobile, sito in via Mentana a Como, adibendolo a casa vacanza. L'attività è regolarmente denunciata, ma i condomini mi hanno, per ora solo informalmente, diffidato dal proseguire sostenendo che la mia scelta è in contrasto con le regole condominiali e comunque reca disturbo. Vorrei evitare di rivolgermi a un legale, ritiene che possa sere-

namente ignorare queste lamentele?

— ANNALISA ERBA

Gentile signora Annalisa, le ricordo che prima di avviare un'attività di casa vacanze è sempre opportuno verificare il regolamento condominiale per accertarsi che non vi siano limitazioni per esercitare tale attività. All'interno del regolamento assembleare infatti, sono indicati specifici aspetti della vita condominiale e dei condomini che potrebbero impedire l'utilizzo degli immobili per uno scopo differente da quello abitativo. Può, ad esempio, essere vietato il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari. E' opportuno fare queste verifiche in base a quanto riportato nel regolamento condominiale e le suggerisco di relazionarsi sulla problematica con il suo amministratore condominiale. L'amministratore oltre a chiarirle gli

aspetti regolamentati dal suo condominio potrà trovare soluzioni conciliative tra i condomini senza dover arrivare agli estremi giuridici da lei ipotizzati.

Gentile dottore, le chiedo qualche notizia in più del Bonus per installare in casa un depuratore di acqua potabile. Quanto vale? E' sempre in vigore?

— ROBERTO

Gentile signor Roberto, per razionalizzare l'uso dell'acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica, è previsto anche per l'anno 2023 un credito d'imposta del 50% delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di depurazione d'acqua potabile domestica. L'importo massimo delle spese su cui calcolare l'agevolazione è fissato, per le persone fisiche, a 1.000 euro su ciascun immobile, e per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali a 5.000 euro su ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale. L'importo delle spese sostenute deve essere documentato da una fattura o un documento commerciale in cui sia riportato il codice fiscale del soggetto che richiede il credito. Il pagamento va effettuato con versamento bancario o postale o con altri sistemi di pagamento diversi dai contanti. L'ammontare delle spese agevolabili va comunicato all'Agenzia delle Entrate tra il 1° febbraio e il 28 febbraio del prossimo anno 2024 tramite il servizio web disponibile nell'area riservata sul loro sito. Le ricordo, infine, che il bonus potrà essere utilizzato in compensazione tramite F24, oppure anche nella dichiarazione dei redditi riferita all'anno della spesa e in quelle degli anni successivi fino al completo utilizzo dello stesso.

Tende solari Solo da est a ovest



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO
Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Buongiorno dottore, quanto è la detrazione per installare un sistema di tende solari che schermino il mio soggiorno durante l'estate? Quali precauzioni devo seguire con l'impresa a cui mi rivolgerò per i lavori? Devo parlare anche con il commercialista?

— LUIGI ALBONICO

Gentile Luigi, l'acquisto e la posa in opera delle tende solari rientrano nell'Eco Bonus ed è quindi riconosciuta una detrazione del 50% dall'Irpef fino a 60.000 euro. Bisogna però rispettare alcune condizioni che potrà verificare con il suo tecnico o con quello dell'impresa. Le tende da sole, ad esempio, devono essere ricomprese tra quelle elencate all'allegato M del D.lgs. 311/2006 e devono essere fissate stabilmente all'involucro edilizio e proteggere superfici vetrate. Il loro posizionamento cardinale è importante in quanto sono ammesse le installazioni orientate da Est a Ovest passando da Sud; mentre sono esclusi gli orientamenti Nord, Nord-Est e Nord-Ovest. Inoltre le tende devono rispettare le norme in materia urbanistica, di efficienza energetica e sicurezza e devono possedere un valore specifico di trasmissione solare. Dal fornitore deve ottenere la

“scheda descrittiva dell'intervento” che dovrà essere trasmessa all'Enea. Conservi l'originale della “scheda descrittiva” con i codici di trasmissione, l'asseverazione del tecnico o la certificazione del fornitore che attesti il rispetto dei requisiti e tutte le schede dei materiali che le sono stati montati e la loro marcatura CE. Consegni la documentazione e le copie di fatture e ricevute dei bonifici parlanti al suo commercialista che provvederà a conteggiare la detrazione.

Quali sono i Bonus previsti dal Fisco per l'installazione di un impianto di climatizzazione?

— ANTONIO QUIRICO

Gentile Antonio, i bonus applicabili all'impianto di climatizzazione sono il Bonus Casa e l'Eco Bonus, in entrambi i casi l'intervento deve riguardare la sostituzione e non una nuova realizzazione. Il Bonus Casa ammette gli interventi per il conseguimento di risparmi energetici senza specifiche prescrizioni tecniche, anche in assenza di opere edilizie e consente una detrazione dall'Irpef del 50% fino a 96.000 euro. L'Eco Bonus è previsto, invece, quando l'installazione raggiunge specifici requisiti tecnici. Se la sostituzione avviene con caldaie a condensazione o con pompe di calore, la detrazione è del 50% dall'Irpef. Se si prevede anche l'installazione di un sistema di termoregolazione evoluto, installando le termo valvole, la detrazione è, invece, del 65%.



Per le tende solari ci sono requisiti precisi

Progetto per ridisegnare il centro In città gli architetti di European 17

Cantù

Sono arrivati in Brianza per una prima esplorazione. Il sindaco: «Opportunità molto importante per noi»

Sono arrivati, per una prima esplorazione di Cantù, con qualche approfondimento tra patrimonio architettonico e viabilità, i tecnici di "European 17 - Living cities 2", il programma europeo per il quale l'Amministrazione comunale ha deciso di manifestare interesse, in attesa di poter verificare la fattibilità, le condizioni e gli estremi per l'adesione al programma e procedere all'approvazione del relativo bando.

Si tratta di un concorso di idee a livello europeo, per affrontare e risolvere problematiche urbane complesse con idee progettuali innovative, capaci di attirare l'interesse pubblico e privato, beneficiando di una riflessione condotta a livello internazionale. Ieri mattina, **Rosalia Vesco** e **Margherita Erbani**, con il minibus a servizio del Comune, hanno compiuto un primo giro di Cantù. Da Cantù Asnago a via Vittorio Veneto, per visionare le due stazioni ferroviarie. Quindi, via

Volta, via Dante e Galliano, l'auditorium di via Andina, Enaip Factory, via Manzoni per un'analisi sommaria dei flussi di traffico. Ma anche il municipio di piazza Parini, piazza Garibaldi e Villa Calvi, l'area ex collegio De Amicis. E Pianella, Villa Argenti, Teatro San Teodoro, prima di un workshop con i tecnici comunali e rappresentanti dell'Amministrazione comunale.

In mattinata sono stati accolti dal sindaco **Alice Galbiati** e dal vicesindaco **Giuseppe Molteni**, con il funzionario del Comune **Laura Mainetti**, il presidente dell'Ordine degli Architetti di Como **Margherita Mojoli** e il consigliere dello stesso Ordine **Sergio Borghi**. La proposta di interessarsi ad European era arrivata proprio dall'Ordine degli Architetti di Como.

«Per noi - ha dichiarato il sindaco Alice Galbiati - è un'opportunità che abbiamo voluto cogliere, molto importante. Ora stiamo facendo un focus su quelli che sono i desiderata dell'Amministrazione e le aspettative, tutto verrà svelato nel momento in cui il bando si aprirà. Vogliamo far capire l'intendimento dell'Amministrazione



Da sinistra Giuseppe Molteni, Laura Mainetti, Margherita Erbani, Rosalia Vesco, Alice Galbiati, Margherita Mojoli, Sergio Borghi

■ Sopralluogo alle stazioni poi a Galliano in piazza Garibaldi e tanti altri posti

nel partecipare a questa progettazione, e avere quello sguardo fresco da progettisti internazionali, ma anche nazionali, che non siano di Cantù e che possano avere quello sguardo oggettivo e esterno sulla nostra città. Iniziamo a concretizzare quello che è un'idea e ci mettiamo all'opera per dare più informazioni possibili, per essere accattivanti rispetto ai progettisti che poi dovranno partecipare». Il sindaco è stato intervistato in un video. Finalità: «Parlare di Cantù per rivolgerci ad una platea più ampia possibile di partecipazione». **Christian Galimberti**

Economia

EDILIZIA

I costruttori: le case green? Senza bonus è impossibile

Francesco Molteni (presidente dell'Ance) interviene sull'obbligo europeo di raggiungere la classe E entro il 2030
«Solo con gli incentivi c'è la possibilità di farcela»

GISPI A PAGINA 7



L'efficienza energetica delle abitazioni

Como provincia
84.749 le abitazioni censite

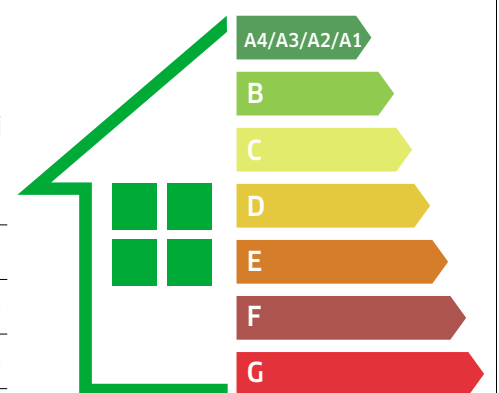
A4	2.087 (2,40%)
A3	1.776 (2,10%)
A2	1.874 (2,20%)
A1	2.366 (2,70%)
B	2.747 (3,20%)
C	4.503 (5,30%)
D	8.506 (10,00%)
E	11.581 (13,60%)
F	16.574 (19,50%)
G	32.735 (38,60%)

Como città
14.364 le abitazioni censite

A4I	98 (0,60%)
A3I	125 (0,80%)
A2I	195 (1,30%)
A1I	352 (2,40%)
B I	380 (2,60%)
C I	791 (5,50%)
D I	1.583 (11,00%)
E I	2.097 (14,60%)
F I	3.317 (23,00%)
G I	5.426 (37,70%)

Lombardia
1.434.934 censiti

A4	32.484 (2,26%)
A3	29.537 (2,06%)
A2	32.490 (2,26%)
A1	38.666 (2,69%)
B	49.010 (3,42%)
C	85.865 (5,98%)
D	177.415 (12,36%)
E	230.640 (16,07%)
F	307.825 (21,45%)
G	451.002 (31,43%)



Case da adeguare al 2032

Como provincia
60.890 (71,80%)

Como città
10.840 (75,4%)

Lombardia
758.827 (52,88%)

«Case più green? Possibile farcela solo con i bonus»

La direttiva. Il presidente di Ance Francesco Molteni e l'obbligo di raggiungere la Classe E entro il 2030
«Senza incentivi, nazionali o europei, è pura utopia»

COMO
MARIA GRAZIA GISPI

Le case europee saranno green: lo ha deciso il Parlamento europeo che ha approvato la proposta di direttiva che obbliga a realizzare interventi di efficientamento energetico su tutti gli immobili dell'Unione, salvo ripensamenti nella fase di negoziazione, prima che il testo torni in plenaria. Al momento il target è la Classe E entro il 2030 e la Classe D entro il 2033. «Si apre ora una trattativa con i diversi Paesi per verificare come

sia concretamente possibile calare a terra gli obiettivi europei di sostenibilità - è la considerazione di Francesco Molteni, presidente Ance Como - tenuto conto non solo del patrimonio vincolato dei centri storici italiani, ma anche dell'effettiva capacità di sostenere economicamente l'impresa per il nostro Stato perché il numero degli edifici coinvolti è significativo».

Solo il 2% degli edifici italiani è in classe A4, il top per efficienza energetica. Oltre la metà delle abitazioni ricadono nelle classi

classe F e classe G. Perfettamente speculare la situazione nella provincia di Como. Oltretutto i dati sono ampiamente sottostimati perché l'analisi riguarda solo gli edifici oggetto di valutazione energetica, mentre quelli non sottoposti ad analisi sono la maggioranza.

In Italia poco e nulla si è fatto nel tempo per l'isolamento termico. Diversa la situazione per i Paesi del Nord Europa che da anni, ma per ragioni climatiche ovvie, investono in questa direzione. Quindi la direttiva sulle

case Green per molti stati dell'Unione non richiede un cambio di passo rilevante, per i paesi mediterranei invece sì.

«Perché gli obiettivi di efficientamento energetico degli edifici e quello conseguente della riduzione delle emissioni di CO2 siano raggiunti ci sono due strade - suggerisce Molteni - una politica nazionale di lungo periodo che metta in condizione tutte le persone di poter affrontare questo tipo di interventi e quindi, necessariamente, che preveda la riapertura degli incentivi con cessione del credito o sconto in fattura. La seconda via è che gli oneri necessari siano coperti dai bilanci dell'Unione europea, ma questo dipende dalle trattative con il Parlamento Ue. Senza l'attivazione di uno di questi due canali, il raggiungimento di un obiettivo così ambizioso è utopia».

La situazione

C'è una parte del patrimonio immobiliare italiano e comasco che è stata edificata negli anni Sessanta e Settanta, condomini poco efficienti dal punto di vista energetico e senza particolare pregio storico e artistico che richiederebbero importantissimi investimenti per la loro riqualificazione. Considerazione alla

La scheda

Ora si tratta sul testo definitivo

La direttiva sulle "case green", approvata dal Parlamento europeo, nelle prossime settimane sarà al centro delle trattative tra Parlamento, Commissione Ue e Consiglio europeo per il testo definitivo. Obiettivo è la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra e del consumo energetico entro il 2030, in vista del raggiungimento della neutralità climatica entro il 2050. Secondo la Commissione europea, gli edifici sono responsabili del 40% del consumo energetico e del 36% delle emissioni di gas a effetto serra. In Italia il settore più energivoro è quello dei trasporti (31,7%), che però ha diminuito i suoi consumi nel tempo. Al secondo posto c'è il residenziale (27,9%) che, insieme al comparto dei servizi, ha visto crescere il fabbisogno energetico, il primo del 15%, il secondo del 62%. I consumi delle abitazioni sono in larga misura dovuti al riscaldamento (69%), all'uso di elettrodomestici (13%) e di acqua calda (11%).

quale si aggiungono altre: l'Italia è un Paese a crescita zero e il tasso di vecchiaia è, nel caso del comune di Como, di quasi 220 anziani ogni 100 giovani.

L'impatto sociale

Viene da pensare che sul lungo periodo si dovrebbero fare delle scelte su cosa e come investire per raggiungere gli obiettivi europei. Scelte politiche che richiedono una visione chiara del futuro del patrimonio urbanistico.

«Si apre un tema di impatto anche sociale, in parte perché le case sono un investimento per le famiglie e se non vengono riqualificate il rischio è che perdano valore e in parte perché c'è un patrimonio edilizio di proprietà pubblica che necessita di un intervento importante e bisogna valutare se riqualificarlo tutto oppure solo una parte - prosegue il presidente di Ance Como - un argomento che riguarda molto anche il nostro territorio. Per esempio tutti i comuni ora hanno edifici scolastici sottoutilizzati. È il momento di fare scelte politiche di urbanistica di lungo periodo sapendo che la direzione data dall'Europa è verso la sostenibilità ed è in questa logica che ci si deve muovere».

L'INTERVISTA TANIA MORABITO. Amministratrice de La Reale Domus
«Como è ormai considerata un quartiere super esclusivo di Milano»

NON SI FERMA LA CACCIA AGLI IMMOBILI DI LUSO «NON C'È RISCHIO BOLLA»

SERENA BRIVIO

L'ecosistema immobiliare del Lago di Como sta vivendo un momento di importante crescita che proseguirà nel 2023, lo dimostrano i dati divulgati dal nuovo The Wealth Report, la prestigiosa pubblicazione firmata Knight Frank che tiene traccia annualmente delle performance del mercato immobiliare del lusso anticipandone movimenti e trend. Il report raccoglie le risposte di oltre 500 Uhnwi (Ultra-high-net-worth individuals) e altrettanti 500 fra banche private, consulenti e intermediari patrimoniali. Un lavoro di indagine unico al mondo per ampiezza e valore, come spiega Tania Morabito, fondatrice e amministratrice unica de La Reale Domus, azienda che opera sul territorio nel ramo della mediazione immobiliare spaziando dall'investitore al costruttore, dall'azienda al privato. È lei a tracciare un quadro ancora più completo del mercato a livello locale.

Che caratteristiche devono avere le case lussuose richieste sul lago di Co-

mo?

Sicuramente luminosità (preferibilmente data da grandi vetrate) ampia zona living, vista super panoramica, stanza da destinarsi a studio (la pandemia ha trasformato le abitudini di lavoro permettendo alle persone di lavorare agilmente da casa) tante camere da letto.

Le località più ambite?

Como, Tremezzina, Lenno e Cernobbio.

Quanto salgono le quotazioni quando si tratta di residenze storiche?

Le proprietà situate in Como e già oggetto di ristrutturazione hanno una valutazione che si aggira fra i 5 e i 7.000 euro al metro quadro. Quelle a lago (non indipendenti) fra i 10 e i 15.000 euro al metro quadro. Le ville storiche affacciate sul lago invece possono arrivare anche a 25.000 euro al metro quadro.

C'è ancora disponibilità di questa tipologia sul Lario?

La richiesta per proprietà storiche e/o posizionate in riva al lago è significativa e la disponibilità di questi prestigiosi immobili resta limitata. Vi sono anco-



Tania Morabito, fondatrice e titolare de La Reale Domus

ra buone possibilità per l'off market ossia per quelle proprietà che non vengono spinte nei canali tradizionali di vendita, ma proposte a clienti selezionati e particolarmente interessati a quella tipologia di immobile di pregio.

Oltre agli americani e agli europei quali sono i nuovi clienti?

I dati raccolti dal The Wealth Report 2023 evidenziano come l'Italia sia il terzo paese europeo per varietà di investitori. Il Lago di Como rispecchia fedelmente questi dati. Al contempo possiamo sicuramente evidenziare un numero crescente di acquirenti provenienti dalla Svizzera.

Si tratta per lo più di investimenti immobiliari da mettere a frutto con affitti o acquisti di case da vivere o trascorrere le vacanze?

Si tratta di proprietà destinate ad essere vissute sia come residenza primaria (usufruendo dei vantaggi della flat tax) che come seconde case per chi le acquista.

Nelle ultime stagioni si sono fatte avanti anche prestigiosi brand alberghieri: cosa cercano?

La ricerca è indirizzata a due tipologie di immobili principalmente: residenze storiche da poter ristrutturare ed adeguare agli standard richiesti nel settore lusso. E strutture vetuste da demolire per edificare complessi super moderni.

C'è il rischio di una bolla per il mercato immobiliare?

Assolutamente no, non si tratta di una bolla immobiliare bensì di un aumento del valore immobiliare del territorio. Data la prossimità a Milano, Como viene considerata un vero e proprio quartiere residenziale e super esclusivo in prossimità del capoluogo. Un aggiustamento dei valori dunque risulta inevitabile. Altro indice del fatto che

non si possa parlare di bolla immobiliare è che alcune importanti catene dell'hotellerie stanno per aprire/hanno aperto/stanno cercando strutture ricettive extralusso sul lago e i loro business plan sono almeno decennali; dunque il focus sul Lario avrà almeno quella durata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Online

I valori del mercato immobiliare

Le quotazioni

Agenzia delle Entrate

Da ieri sono disponibili sul sito delle Entrate le quotazioni immobiliari relative al secondo semestre 2022 a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni offrono un'indicazione dei prezzi al metro quadro per diverse tipologie di immobili (abitazioni, box, negozi, uffici, capannoni) e possono essere consultate in base al semestre, alla provincia, al comune, alla zona di ubicazione e alla destinazione d'uso.

Si può accedere alla consultazione tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate, nella sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari, oppure attraverso l'applicazione per smartphone e tablet «OMI Mobile», scaricabile gratuitamente sui principali store digitali.

Oltre alle quotazioni dell'ultimo semestre, sono consultabili anche quelle precedenti, a partire dal primo semestre 2006.

Accedendo all'area riservata del sito è possibile, inoltre, procedere al download delle quotazioni, a partire dal primo semestre 2016.

Rifacimento del bagno Quando scatta il bonus

I quesiti dei lettori. Il vincolo dell'innovazione dell'impianto idraulico. Via gli scalini? C'è la detrazione del 75% per le barriere architettoniche

Nonostante lo stop alla cessione del credito, sono numerose le richieste di chiarimenti da parte di coloro che intendono usufruire delle opportunità offerte dai Bonus edilizi tuttora attivi. Chi desidera inviare le proprie richieste, può scrivere all'indirizzo mail espertocasa@laprovincia.it. Ogni settimana, sulle pagine del quotidiano, riporteremo alcune domande. A rispondere ai quesiti è il dottor Antonio Moglia, responsabile del servizio Economico e Tributario di Ance Como.

Buongiorno, ho necessità di fare dei lavori per mettere a posto il bagno di un appartamento che ho acquistato di recente. Nello specifico sostituire i sanitari, rifare l'intonaco per risolvere un problema di umidità, rendere a norma l'impianto idrico-sanitario, cambiare le piastrelle: posso godere della detrazione fiscale al 50%? Su tutta la tipologia di interventi o solo su una parte?

– ROBERTO COLOMBO

Gentile Roberto, tra gli interventi riconducibili alla manutenzione straordinaria rientrano anche quelli relativi alla sostituzione o alla riparazione con innovazione di un impianto idraulico, per il suo ammodernamento e per la sua messa a norma. Faccia quindi attenzione (e per questo si affidi alla consulenza di un tecnico professionista) a realizzare esattamente questa tipologia d'intervento perché potrà, così, rientrare nel beneficio del Bonus Casa. Beneficio che oltre a valere per i lavori dell'impianto potrà anche essere esteso a tutti i lavori accessori che intende rea-



Resta ampio il ventaglio di agevolazioni sulla casa

lizzare. Ossia la sostituzione dei sanitari, il rifacimento dell'intonaco e il cambio delle piastrelle; lavori che se realizzati singolarmente non le darebbero diritto al beneficio ma che vi rientrano se fatti congiuntamente all'innovazione dell'impianto. Aggiungo infine che la detrazione che le compete per la realizzazione dei lavori del suo bagno è del 50%, da detrarsi in dichiarazione dei redditi nei prossimi 10 anni. Ha tempo per sfruttare questo beneficio fino all'anno 2024.

Gentile dottore, l'abbattimento di un muro per unire due ambienti nella mia casa sarebbe classificabile come manutenzione straordinaria e quindi soggetta al Bonus Casa? Grazie per il chiarimento.

– CHRISTIAN

Gentile Christian, la demo-

lizione di un muro rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria che le danno diritto di applicare il Bonus Casa con detrazione del 50% sulle spese per l'abbattimento e per gli altri interventi accessori necessari. Le segnalo anche la necessità di confrontarsi con un tecnico professionista, che deve procedere primariamente alla predisposizione dell' idoneo titolo abilitativo, ma anche a valutare la fattibilità strutturale dell'intervento. L'abbattimento di un muro se portante, come immaginabile, potrebbe avere conseguenze dannose alla statica dell'appartamento. Inoltre il tecnico verificherà che con l'abbattimento della parete divisoria rimangano rispettati i requisiti igienico-sanitari richiesti dalla normativa. Il Bonus Casa nella misura potenziata con detrazione del 50% e limite

di spesa di 96.000 euro è vigente fino al 2024.

Buongiorno, nel mio condominio vorremmo eliminare dieci scalini all'ingresso o realizzando una rampa (ma non so se la pendenza lo consente) o installando un servo scala. Le chiedo se potremmo accedere al Bonus per le barriere architettoniche e se in questa tipologia di interventi c'è ancora la possibilità dello sconto in fattura. Grazie.

– ANTONIA PEREGO

Gentile Antonia, entrambi gli interventi che andrebbe a realizzare nel suo condominio rientrano a pieno titolo tra quelli previsti per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per i quali è stato previsto uno specifico Bonus con detrazione del 75% delle spese entro determinati limiti di spesa. Il Bonus Abbattimento Barriere Architettoniche è fruibile fino al 2025 e la detrazione si ripartisce in 5 anni. Per usufruire dell'agevolazione gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal DM n. 236 del 1989, circostanza che va certificata da un tecnico professionista, a cui rivolgersi per ogni opportuna verifica preliminare. In subordine al Bonus Abbattimento Barriere Architettoniche è sempre possibile applicare il Bonus Casa, che a fronte di una detrazione minore del 50%, non necessita di altre specifiche condizioni. Al momento per tutti i Bonus e per i nuovi lavori avviati successivamente al 16 febbraio 2023 non è più prevista l'opzione della cessione del credito ad altri soggetti, tra cui lo stesso fornitore che può applicare lo sconto in fattura.

Per le zanzariere si detrae il 60%



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO

Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Gentile dottor Moglia, le chiedo ragguagli sul Bonus acquisto Casa Green. Sto pensando di prenotare un immobile a Como di nuova costruzione.

– LUIGI CASTELLI

Gentile Luigi, la prenotazione dell'immobile di nuova costruzione le offrirebbe l'opportunità di acquisire il Bonus Casa Green qualora riuscisse ad effettuare l'acquisto entro quest'anno 2023. Infatti questa norma di vantaggio, prevista per l'acquisto delle abitazioni in classe A e B direttamente dall'impresa che le ha costruite o ristrutturate, al momento è prevista per gli acquisti che si "rogiteranno" nel corrente anno. Qualora riesca a rispettare questa tempistica il vantaggio consiste in una detrazione Irpef commisurata al 50% dell'IVA pagata sull'acquisto. L'abitazione non deve essere necessariamente prima casa per l'acquirente. La detrazione è cumulabile con la detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici interamente ristrutturati da imprese costruttrici/ristrutturatrici. La detrazione potrà essere utilizzata esclusivamente nella sua dichiarazione dei redditi in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

Buongiorno, scusi se mi permetto: è vero che anche le zanzariere godono di un Bonus? Di quale tipologia di strumento stiamo parla

– INES

Gentile Ines, le confermo che l'acquisto e la posa delle zanzariere possono rientrare nell'Eco Bonus in quanto equiparabili alle schermature

solari, comunemente definite tende da sole. Come accade per quest'ultimo è riconosciuta una detrazione del 50% dall'Irpef nella misura massima di 60.000 euro. Bisogna però rispettare alcune condizioni, talvolta difficili da riscontrarsi nelle zanzariere, che potrà verificare con il suo tecnico professionista o direttamente con quello dell'impresa fornitrice. Le zanzariere devono essere ricomprese tra quelle elencate all'allegato M del D.lgs. 311/2006, devono essere fissate stabilmente all'involucro edilizio e proteggere superfici vetrate. Il loro posizionamento cardinale è importante in quanto sono ammesse le installazioni orientate da Est a Ovest passando da Sud; mentre sono esclusi gli orientamenti Nord, Nord-Est e Nord-Ovest. Inoltre le zanzariere devono rispettare le norme nazionali vigenti in materia urbanistica, di efficienza energetica e sicurezza e devono possedere un valore specifico di trasmissione solare congiuntamente all'infisso. Dal fornitore deve ottenere la "scheda descrittiva dell'intervento" che a cura del suo tecnico e dell'impresa fornitrice dovrà essere trasmesso all'Enea entro i 90 giorni dalla fine dei lavori. Consegna questa documentazione insieme alle copie delle fatture e le ricevute dei bonifici parlanti dei pagamenti effettuati al suo commercialista che provvederà a conteggiarle la detrazione inserendola nella sua prossima dichiarazione dei redditi.



In vigore il Bonus Casa Green

Cantù



Pianella, evitare la desertificazione di Largo Adua è uno degli obiettivi del bando European



Allo studio un progetto su come rivitalizzare la piazza

Si apre il bando European per Cantù L'obiettivo è il rilancio del centro

Novità. Dopo la visita in città degli architetti, filtrano le linee guida dei progetti da realizzare. Il vicesindaco: «Va evitata la desertificazione commerciale di Pianella e piazza San Rocco»

CANTÙ
CHRISTIAN GALIMBERTI

Certo che per i giovani architetti è una bella sfida, ripensare Cantù.

Dove le strade sono quelle che sono, e la viabilità, per ogni forestiero, è una specie di mistero da decifrare a colpi di sensi unici. Ma chi aderirà al concorso di idee European, si potrà cimentare anche in questo, per un rilancio di Cantù che vorrebbe passare dalla realizzazione della nuova arena della Pallacanestro Cantù e di tanti altri eventi, nell'obiettivo di contrastare anche la desertificazione, i negozi che chiudono, che colpisce, qui come altrove, il centro della città.

A pochi giorni dalla visita in città delle delegate European

Italia **Rosalia Vesco** e **Margherita Erboni**, entrambe architetti, filtrano le prime indicazioni - fornite nel corso di un workshop con i tecnici del Comune - in merito alle tematiche principali da affrontare nel lancio del concorso.

Il museo diffuso

Si apprende quindi che gli obiettivi sono, in particolar modo, il rilancio delle attività economiche e il contrasto alla desertificazione del centro, considerando l'impatto del museo diffuso e prendendo in considerazione l'asse tra piazza San Rocco, piazza Garibaldi e largo Adua. È stata abbozzata un'analisi del contesto canturino, anche a tema viabilità, prendendo già in considerazione la futura arena di

corso Europa. Per ottenere progetti capaci di accompagnare Cantù in un periodo di transizione, preparandola al meglio - si spera - alle sfide del futuro.

Il concorso, l'edizione European 17, con il coordinamento dall'associazione European Europe, verrà ufficialmente lanciato a fine mese. Sarà una piattaforma unica dove tutti i paesi europei proporranno in simultanea i loro concorsi nazionali

■ **Gli studi terranno conto della futura arena che sorgerà in corso Europa**

su un tema comune, un network di circa 50 aree che i giovani professionisti under 40 di tutto il mondo potranno scegliere come luoghi di progetto. Tra queste: Cantù.

Fase definitiva

«Siamo alla fase definitiva - dice il vicesindaco e assessore alle attività produttive **Giuseppe Molteni** - Tra gli obiettivi c'è senz'altro il capire come contrastare la desertificazione, da largo Adua a piazza San Rocco. Senza dimenticare due elementi fondamentali, ad oggi in fase di realizzazione: il museo diffuso e l'arena, che avranno un impatto importante sulla città. In tutto questo, abbiamo anche chiesto di rivedere la viabilità, l'attraversamento della città, le

barriere architettoniche. Per evitare che da un lato vi sia lo sviluppo che l'arena e il museo potranno portare e, dall'altro, una mancanza di ricettività nel gestire questo nuovo movimento. Siamo molto fiduciosi, attendiamo le proposte dei giovani progettisti under 40, di Cantù come di tutta Europa».

Per quanto riguarda la sfida alla viabilità: «Questione senz'altro difficile, anche se un leggero miglioramento, con l'arrivo dello smart parking, che grazie ai pannelli dà indicazioni sulla disponibilità di parcheggi e evita giri a vuoto, c'è stato. Certo: la viabilità è da analizzare proprio per poterla migliorare. Con idee concrete e realizzabili».