



RASSEGNA STAMPA

8 - 21 Maggio 2023

Superbonus, le scadenze per i lavori condominiali

I quesiti dei lettori. Finestre e detrazioni a scalare nei prossimi anni
Esenzione Imu: sempre e soltanto per l'immobile in cui si è residenti

All'indirizzo mail espertocasa@laprovincia.it si possono inviare domande, chiedendo sulla casa e i bonus edilizi. Risponde Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Gentile dottor Moglia, mi è stata proposta l'installazione di un sofisticato depuratore d'acqua da installare sotto il lavandino in cucina e dal costo di circa 4.000 euro. Il venditore sostiene che la spesa è detraibile nel 730; ma è davvero così? In caso affermativo devo pagare con bonifico per ristrutturazione? Grazie per il chiarimento

— GIOVANNA SANTONI

Gentile Giovanna, quanto sostenuto dal venditore del depuratore d'acqua è corretto infatti 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. 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 (modelli Unico o



Un intervento di riqualificazione energetica di un condominio

730) riferita all'anno della spesa e in quelle degli anni successivi fino al completo utilizzo dello stesso. Mi preme anche ricordarle che l'importo effettivamente fruibile da ciascun beneficiario varia in funzione del rapporto tra le risorse rese disponibili dal governo e l'ammontare delle richieste pervenute. L'anno scorso 2022 a fronte di 5 milioni di euro disponibili le richieste sono risultate superiori e pari a 27.932.135 euro, quindi la percentuale del credito effettivamente fruito da ciascun beneficiario è stato pari a 5.000.000/27.932.195 vale a dire al 17,9005%.

Buongiorno, ho acquistato alloggio con agevolazioni prima casa a Como dove vivo in affitto, dovrei trasferirmi fra qualche mese e vorrei sapere se devo pagare Imu seconda casa per il periodo in cui non la abito. E' vero che ho 18 mesi di tempo per trasferirmi e non pagare

l'Imu?

— MARIELLA LIPARI

Gentile Mariella, l'esenzione dell'imposta Imu è prevista esclusivamente per la prima casa in cui si risiede specificatamente e pertanto è dovuta nel periodo che intercorre dall'acquisto al trasferimento nella sua nuova abitazione. Il termine di 18 mesi a cui lei fa riferimento nella sua domanda è, invece, una delle condizioni necessarie collegate all'acquisto agevolato con i benefici di "prima casa". Per poterne usufruire, pagando le imposte ridotte rispetto all'acquisto senza i benefici, occorrono particolari requisiti. Non si deve essere proprietari di altre abitazioni e l'immobile non deve rientrare nelle categorie catastali di lusso (che sono la A/1, A/8 ed A/9). Inoltre l'immobile deve trovarsi nel Comune in cui si ha (o intende stabilire) la propria residenza. Se residente in altro Comune,

la residenza deve essere trasferita in quello dove è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto.

Buongiorno, il mio condominio ha approvato i lavori del 110% nell'aprile 2022 e ha presentato la Cilas a ottobre. Ad oggi però i lavori sono ancora abbastanza in alto mare. Nel caso una parte dei lavori slitti oltre il 31 dicembre 2023 è vero che tali costi verrebbero scontati al 70% e non più al 110% nonostante il blocco del Superbonus per il 2024? Oppure ci sarebbe semplicemente la detrazione al 90%?

— GIOVANNI LANFRANCONI

Gentile Giovanni, le confermo che il suo condominio avendo approvato i lavori con delibera assembleare nell'aprile 2022 e presentato il titolo abilitativo Cilas nell'ottobre 2022, ha acquisito il diritto di applicare il Super Bonus anche se i lavori ad oggi, non sono ancora iniziati. Infatti ha ottemperato ad entrambi i requisiti (delibera entro la data del 24 novembre 2022 e Cilas entro il 25 novembre 2022) necessari per applicare il Super Bonus con le detrazioni del 110% nel 2023, del 70% nel 2024 e del 65% nel 2025. Più precisamente per i lavori realizzati nel 2023 la detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, per quelli che slitteranno nel 2024 la detrazione sarà del 70% ed infine per quelli del 2025 la detrazione sarà del 65%. Non ricorrendo entrambe le precedenti condizioni, invece, l'aliquota del Super Bonus sarebbe stata del 90% nel 2023, del 70% nel 2024 e del 65% nel 2025. Concludo ricordandole che le tempistiche osservate dal suo condominio consentono anche di accedere alla cessione della detrazione a soggetti terzi, compreso lo stesso fornitore che vi applica lo sconto in fattura.

Gli incentivi del fotovoltaico



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

Gentile dottore, vorrei aumentare la capacità fotovoltaica nella mia abitazione, si tratta di immobile accatastato nel 2022, con già installato fotovoltaico da 3kWp, vorrei aggiungere altri 3kWp, l'inverter è già predisposto per 3+3 kWp (si tratta di installare solo i pannelli e relativa linea fino all'inverter). Chiedo se questa modifica può rientrare un qualche agevolazione/bonus.

— ENZO NOSEDA

Gentile Enzo, la realizzazione o implementazione di un impianto fotovoltaico, come nel suo caso, rientra tra i lavori del Bonus Casa, che prevede una detrazione del 50% per un massimale di spesa di 96.000 euro fino a tutto il 2024. Le ricordo che per usufruire della detrazione è necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione, cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, ecc. La detrazione è ammessa anche qualora abbia contrattualizzato un accordo con il GSE che prevede il meccanismo dello scambio sul posto e del ritiro dedicato. Le ricordo che se avesse già usufruito del Bonus Casa per i lavori precedenti legati al fotovoltaico, anche se non credo sia il suo caso, il limite di 96.000 euro di spesa deve ricomprendere anche le spese sostenute precedentemente. In ultimo le ricordo che essendo un intervento del Bonus Casa tra quelli che generano un risparmio energetico, sarà necessario trasmettere la comunicazione all'Enea.

Nel mio condominio sono iniziati i lavori di ecobonus. Nelle assemblee precedenti il General Contractor spiegò

che per i lavori trainati si sarebbe provveduto in un secondo momento, sempre durante l'esecuzione dei lavori, con contratti individuali con ciascun condomino interessato, confermando che anch'essi avrebbero beneficiato della possibilità di pagamento attraverso la cessione del credito. Nel progetto e nel contratto di appalto di lavori trainati non è fatto cenno. Alla luce del decreto del 17 febbraio, che ha bloccato la cessione dei crediti, io e altri condomini ci chiediamo se i lavori trainati siano ancora fattibili, alle stesse condizioni, ovvero se rientrino a questo punto tra le "nuove attività" per le quali il decreto ammette solo la detrazione fiscale.

— MARCO PIERGIOVANNI

Gentile Marco, in effetti il dubbio e la perplessità che esprime nella domanda sono legittimi ma vorrei rassicurarla dal momento che il legislatore ha previsto una serie di deroghe che consentono ancora l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura e per la cessione del credito, anche per le spese sostenute dal 17 febbraio 2023. Queste deroghe hanno, come è comprensibile, la finalità di assicurare che agli interventi correlati e riferiti ad un medesimo immobile siano mantenute le medesime condizioni di accesso ai bonus. Per gli interventi condominiali, quale il vostro, si mantiene la condizione di applicazione dello sconto in fattura se precedentemente alla data del 17 febbraio 2023 risulti presentata la Cilas di avvio lavori e se la stessa sia stata già deliberata dall'assemblea. Verifichi, quindi, che la vostra Cilas iniziale ricomprenda, come normalmente avviene, anche i vostri lavori trainati. Comunque se riscontrate che nella Cilas iniziale erano esclusi i lavori trainati, vi è consentito presentare dei titoli edilizi abilitativi in variante che li inseriscono. Data la peculiarità urbanistica dell'argomento è necessario rivolgersi ad un professionista tecnico che vi sarà di supporto per tutti i riscontri necessari.

SPECIALE

LO SVILUPPO SOSTENIBILE

A cura di SPM Pubblicità

Il quadro normativo. Il provvedimento è dell'Unione Europea

Impatti delle attività La direttiva che li regola

La Direttiva dell'Unione Europea 2464 (Csr Directive) pubblicata sulla Gazzetta Europea il 14 dicembre 2022 è un'evoluzione del precedente provvedimento sulla rendicontazione delle informazioni non finanziarie. Va considerata come un atto di trasparenza sulle questioni ambientali, sociali e di governance. La direttiva rappresenta una tappa fondamentale della politica dell'Unione Europea in materia di sostenibilità ambientale e sociale.

Tra i suoi obiettivi c'è anche l'armonizzazione della rendicontazione di sostenibilità in Europa e la lotta alle dichiarazioni di sostenibilità inesatte, fuorvianti in particolare se utilizzate per ottenere vantaggi competitivi. Il provvedimento è quindi anche uno strumento di lotta contro il greenwashing e il social washing. La Direttiva prevede che per la rendicontazione delle performance di sostenibilità siano utilizzati standard specifici elaborati dallo European Financial Reporting Advisory Group (Efrag, chiamati European Sustainability Reporting Standards (EsrsS) e che dovranno supportare le imprese a integrare i propri bilanci economici con delle prestazioni ambientali e sociali.

Sempre più spesso, infatti, è necessario conoscere non solo gli impatti delle attività aziendali sulle matrici ambientali e in ambito sociale come previsto da Gri Standard, ma anche offrire una prospettiva agli investitori sui temi Esg rilevanti per l'azienda dal punto di vista finanziario (come previsto ad esempio dallo standard Sasb). È stato quindi coniato il concetto di "doppia materialità" per unire le due prospettive e ampliare le potenzialità della rendicontazione.

Tra gli altri elementi importanti della Direttiva, vi è innanzitutto l'entrata in vigore prevista in modo progressivo; infatti le regole inizieranno



La Direttiva 2464 (Csr Directive) è un atto di trasparenza sulle questioni ambientali

a essere applicate tra il 2024 e il 2028:

- dal 1° gennaio 2024 per le grandi imprese di interesse pubblico (quelle con più di 500 dipendenti) già soggette alla direttiva sulla dichiarazione non finanziaria, con scadenza della pubblicazione dei dati nel 2025;

- dal 1° gennaio 2025 per le grandi imprese non ancora soggette alla direttiva sulla dichiarazione non finanziaria (con più di 250 dipendenti e/o 40 milioni di euro di fatturato e/o 20 milioni di euro di attività totali), con scadenza nel 2026;

- dal 1° gennaio 2026 per le PMI e

Il greenwashing

Si tratta di una pratica ingannevole, usata come strategia di marketing da alcune aziende per dimostrare un finto impegno nei confronti dell'ambiente con l'obiettivo di catturare l'attenzione dei consumatori attenti alla sostenibilità, che oggi rappresentano una buona fetta di pubblico. Viene fatto attraverso campagne e messaggi pubblicitari. La pratica è sanzionata in Italia dallo Iap e dall'Antitrust.

le altre imprese quotate, con scadenza nel 2027. Le PMI possono scegliere di non partecipare fino al 2028.

Inoltre, il provvedimento dovrà essere recepito entro il 6 luglio 2024 dall'Italia così come dalle altre nazioni europee. Le imprese saranno anche soggette a controlli e certificazioni indipendenti per assicurare che i dati forniti siano affidabili.

La dichiarazione sulla sostenibilità sarà equiparata a quella finanziaria permettendo agli investitori di disporre di dati comparabili e attendibili. Inoltre, dovrà essere garantito l'accesso digitale alle informazioni sulla sostenibilità.

Il pianeta. Un programma d'azione

Il simbolo di Agenda 2030

Agenda 2030 Quindici anni per 17 obiettivi

L'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile è un programma d'azione per le persone, il pianeta e la prosperità sottoscritto nel settembre 2015 dai governi dei 193 Paesi membri dell'Onu.

Essa include 17 Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile - Sustainable Development Goals, SDGs - in un grande programma d'azione per un totale di 169 "target" o traguardi.

L'avvio ufficiale degli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile ha coinciso con l'inizio del 2016, guidando il mondo sulla strada da percorrere nell'arco dei prossimi 15 anni: i Paesi, infatti, si sono impegnati a raggiungerli entro il 2030.

Gli Obiettivi per lo Sviluppo danno seguito ai risultati degli Obiettivi di Sviluppo del Millennio (Millennium Development Goals) che li hanno preceduti, e rappresentano obiettivi comuni su un insieme di questioni importanti per lo sviluppo: la lotta alla povertà, l'eliminazione della fame e il contrasto al cambiamento climatico, per citarne solo alcuni.

"Obiettivi comuni" significa che essi riguardano tutti i Paesi del mondo e tutti gli individui: nessuno ne è escluso, né deve essere lasciato indietro lungo il cammino necessario per portare il mondo sulla strada della sostenibilità.

Tutti i Paesi sono chiamati a impegnarsi per definire una propria strategia di sviluppo sostenibile che consenta di raggiungere gli obiettivi fissati, comunicando i risultati conseguiti all'interno di un processo coordinato dall'ONU. Ciascun Paese viene infatti valutato annualmente in sede ONU attraverso l'attività dell'High-level Political Forum (HLPF), che ha il compito di valutare i progressi, i risultati e le sfide per tutti i Paesi, e dalle opinioni pubbliche nazionali e internazionali. Ogni quattro anni si svolge, inoltre, un dibattito sull'attuazione dell'Agenda 2030 in sede di Assemblea Generale dell'ONU, alla presenza di Capi di Stato e di Governo: la prima verifica di questo tipo è stata realizzata nel settembre 2019.

Cantù

Il sopralluogo degli architetti europei «Cantù ha bisogno di cambiare passo»

Concorso di idee. Venticinque tecnici hanno visionato piazza Garibaldi e l'area De Amicis. Le indicazioni del sindaco Galbiati: «Tanti progetti in corso, necessaria una visione d'insieme»

CANTÙ

CHRISTIAN GALIMBERTI

L'Europa che ridisegna Cantù, nell'obiettivo di rivitalizzare il commercio del crinale, il cuore centrale della città, tra Pianella, piazza Garibaldi, via Matteotti e piazza San Rocco.

Ma ben vengano nuovi stimoli anche per le periferie. Intanto, sono ben 40 gli architetti che si sono iscritti al concorso internazionale di idee per riprogettare Cantù, manifestando interesse a partecipare al progetto sulla città. Di questi, circa 25 hanno partecipato ieri al sopralluogo in centro, per prendere visione della città.

Under 40

Sono ritornati città i tecnici di European, il concorso di idee per gli architetti under 40. Mattinata sul campo, tra le vie del centro. A far da guida, il sindaco **Alice Galbiati** e il vicesindaco e assessore alle attività economiche **Giuseppe Molteni**. E pomeriggio all'Enaip Factory di via Borgognone, un meeting lab per un primo punto sulla giornata. A Cantù è arrivata la presidente di European Italia, l'architetto **Virginia Giandelli**, e la referente European 17 - il numero dell'edizione

del concorso - **Rosalia Vesco**. Presente anche la dirigente del settore urbanistica del Comune, l'architetto **Elisabetta Ubezio**, i funzionari dell'area tecnica e, per l'Ordine degli Architetti di Como, la presidente **Margherita Mojoli** e il consigliere **Sergio Borghi**, oltre al presidente della Consulta Regionale degli Ordini degli Architetti **Gian Luca Perinotto**.

Non sono mancate riflessioni in merito all'impatto sul tessuto socio-economico di una riqualificazione urbana strategica, che possa tener conto sia della necessità di collegamento tra le sedi del futuro museo diffuso, sia di siti strategici per posizione e fruibilità dei servizi.

Canturina Bis

«Cantù ha bisogno di cambiare passo, di guardare avanti - ha detto il sindaco Galbiati - È di prossima costruzione un'arena per il basket e per molto altro: con un'ottantina di eventi all'anno migliaia di persone arriveranno da fuori città. Si sta realizzando la Canturina Bis, un progetto importante: stamattina eravamo in fondo a via Matteotti e non riuscivamo a sentirci perché transitavano i camion in via Milano. Il progetto del museo diffuso, per riquali-



Il sopralluogo degli architetti all'ex collegio De Amicis

ficare il patrimonio immobiliare ma soprattutto culturale. Gli ambiti di rigenerazione urbana: oggi ci siamo passati, l'area De Amicis, il Castello di Pietrasanta, Pianella, dove abbiamo visto i lavori di riqualificazione del parco Argenti. Sono tutti lungo una direttrice. Si tratta di mettere a sistema tutti questi progetti che devono trovare una visione d'insieme. Il centro storico va re-immaginato, ricostruito, ma soprattutto ri-

connesso». Si confida anche in un occhio di riguardo delle periferie.

Distretto del commercio

«Obiettivo, migliorare l'attrattività della nostra città, con nuovi consumi e nuove persone - ha detto il vicesindaco Molteni - La direttrice identificata va proprio in questa direzione, ma è necessario ricordarsi che Cantù è centro di un ampio territorio e di diverse

frazioni. Come amministrazione abbiamo ritenuto fosse necessario, infatti, ampliare il distretto urbano del Commercio a tutto il territorio comunale, perché ogni frazione ha un valore culturale e commerciale».

«Cantù non è solo centro, e vorremmo che i progettisti tenessero presente questo particolare di non poco conto» ha concluso Molteni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Focus casa

Le regole e il mercato

Opere contro il rumore La detrazione è del 50%

I quesiti dei lettori. Gli incentivi per i lavori anti inquinamento acustico. Il tetto è di 96mila euro, gli interventi vanno certificati da un tecnico

All'indirizzo mail espertocasa@laprovincia.it si possono inviare domande, chiedendo sulla casa e i bonus edilizi. Risponde Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Chiedo un chiarimento in riferimento alla norma che permette di portare in detrazione in 10 anni le spese Superbonus. In particolare volevo chiedere se a vostro avviso chi ha già ceduto un intervento (spese 2022) a privato potrà ancora esercitare l'opzione dei 10 anni con i rimanenti interventi; sono possibili soluzioni miste sulle spese 2022 del tipo che un intervento viene portato in detrazione in quattro anni da quest'anno e un altro intervento viene portato in detrazione in dieci anni dall'anno prossimo?

— LUCA CERISOLI

Gentile Luca, le devo chiarire che un recente provvedimento normativo, al fine di favorire l'utilizzazione dei crediti fiscali derivanti da spese sostenute nel 2022, riconosce solo ai fini del Super Bonus, la possibilità di rateizzazione in 10 quote annuali (anziché in 4) della detrazione d'imposta fruita in dichiarazione dei redditi. L'opzione è irrevocabile e va esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al 2023 (da presentare nel 2024), a condizione che la detrazione non venga indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al 2022 (da presentare nel 2023). La recente normativa non è ancora stata spiegata nei dettagli pertanto, anche se ipotizzabile, non è ancora definito sicuramente che tale allungamento possa valere distintamente per ogni tipologia d'intervento. Invece ha avuto definitivo chiarimento il provvedimento, denominato "spalma crediti", che può essere utilizzato esclusiva-



Un intervento di riqualificazione energetica in un condominio

mente dagli acquirenti di crediti fiscali, che generalmente sono o i fornitori che hanno effettuato lo sconto in fattura oppure gli istituti di credito. A questi soggetti è consentita la possibilità di suddividere in 10 anni la quota residua della rata annuale (o l'intera rata annuale) che non trova capienza in compensazione nell'anno di riferimento sia dei crediti del Super Bonus sia del Bonus Abbattimento Barriere Architettoniche. I crediti acquistati per i quali è possibile estendere la compensazione in 10 anni sono esclusivamente quelli derivanti da comunicazioni inviate all'Agenzia delle Entrate entro lo scorso 31 marzo 2023 e non ancora utilizzati.

Gentile dottor Moglia, godono di incentivi le opere per isolare il mio appartamento e abbattere l'inquinamento acustico?

Gentile lettore, i lavori finalizzati al contenimento dell'in-

quinamento acustico rientrano nel Bonus Casa, quindi possono godere della detrazione del 50% fino al limite massimo di 96.000 euro di spesa fino a tutto il 2024. Questi interventi di contenimento acustico possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette. Che l'intervento venga classificato nella manutenzione straordinaria, quindi, non è una condizione obbligatoria che il contenimento acustico raggiunga gli standard previsti dalla legge e che questa condizione venga certificata.

Buongiorno, sono proprietario di una villetta unifamiliare, seconda casa, sulla quale vorrei fare un intervento di coibentazione, mediante applicazione di cappotto, di una delle facciate esterne, totalmente cieca. Vorrei sapere se dal punto di vista edilizio si tratta di manutenzione straordinaria. Dal

punto di vista fiscale potrei godere del beneficio del 65% per risparmio energetico o, almeno, del 50% spalmato in dieci anni?

— GIORGIO GIUDICI

Gentile Giorgio, certamente il lavoro di coibentazione con applicazione di cappotto della sua villetta unifamiliare si configura, dal punto di vista urbanistico, come intervento di manutenzione straordinaria. All'intervento possono quindi applicarsi alternativamente sia il Bonus Casa che l'Eco Bonus. Il primo bonus, dalle procedure più semplificate, le consentirebbe una detrazione dall'Irpef del 50% fino ad un limite massimo di spesa di 96.000 euro, da recuperare in dichiarazione dei redditi nei prossimi 10 anni. Per applicare l'Eco Bonus, invece, sono necessarie alcune condizioni da rispettare. La prima è che l'intervento delimiti dall'esterno un volume riscaldato, ossia che intervenga nell'isolamento di pareti che delimitano un volume riscaldato.

Poi occorre che la trasmittanza termica finale ottenuta rispetti particolari requisiti tecnici: deve essere inferiore o uguale ai valori limite riportati nella tabella 1 dell'Allegato E al DM 6 agosto 2020. Proceduralmente è richiesto l'apporto di un tecnico professionista abilitato che asseveri il rispetto dei requisiti e della congruità delle spese. Lo stesso tecnico deve produrre la certificazione energetica cd. Ape finale dopo i lavori e, soprattutto, deve effettuare la comunicazione dell'intervento all'Enea. L'Eco bonus per l'isolamento delle facciate comporta una detrazione del 65% fino ad un limite massimo di detrazione di 60.000 euro, da recuperare sempre in dichiarazione dei redditi nei prossimi 10 anni. Entrambi i bonus alle condizioni richiamate sono vigenti fino al 2024.

Balcone chiuso con le vetrate



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO

Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

il mio ultimo consiglio è quello di rivolgersi a consulenti professionisti che possano verificare gli aspetti più complessi della compravendita e che la possano aiutare a valutare eventuali soluzioni di acquisto con usufrutto per voi genitori.

Gentile dottore, mi interesserebbe chiudere il balcone con una Vepa (Vetrate panoramiche amovibili). Posto che, mi pare di capire, è possibile procedere senza la necessità di autorizzazioni, ho due dubbi: è necessario ottenere il via libera dell'assemblea condominiale? Visti i benefici a livello di consumo energetico è un intervento incentivato?

— ALESSANDRA

Buongiorno dottore, sto valutando l'acquisto di un'abitazione per mio figlio attraverso le agevolazioni prima casa. Nel caso in cui riuscisse ad affittare il box auto pertinenziale sarebbe necessario restituire parte delle agevolazioni?

— LUISSELLA MORABITO

Gentile Luisella, le agevolazioni con i benefici "prima casa" valgono per l'acquisto dell'abitazione principale, comprese le sue pertinenze: box, cantina e soffitta. Il vantaggio dell'acquisto come "prima casa" per suo figlio consiste nella riduzione delle imposte da pagare in misura ridotta rispetto all'acquisto senza i benefici. Per l'acquisto da un'impresa, l'Iva dovuta è il 4% invece dell'ordinario 10%. Quando si acquista da un soggetto privato, invece, l'imposta di registro è il 2% al posto dell'ordinario 9%. Per avere diritto all'agevolazione "prima casa" occorrono particolari requisiti. Ovviamente suo figlio non deve essere proprietario di altre abitazioni e l'immobile non deve rientrare nelle categorie catastali di lusso (che sono la A/1, A/8 ed A/9). Inoltre l'immobile deve trovarsi nel Comune in cui suo figlio ha (o intende stabilire) la sua residenza. Se residente in altro Comune, la residenza deve essere trasferita in quello dove è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto. La locazione dell'abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa", così come la locazione separata delle singole pertinenze, come nel suo caso il box, non implica la decadenza dai benefici in quanto non si verifica la perdita del possesso dell'immobile. Come sempre,

Gentile Alessandra, le confermo che nel 2022 è stata introdotta una norma che liberalizza sotto il profilo urbanistico l'installazione delle vetrate panoramiche amovibili cd. Vepa su balconi o logge. La norma consente di eseguire senza alcun titolo abilitativo le vetrate panoramiche aventi specifiche caratteristiche indicate. Devono essere amovibili e totalmente trasparenti, non dare vita a spazi stabilmente chiusi, non comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile con riguardo alla superficie occupata, favorire una naturale micro-aerazione, avere un ridotto impatto visivo e che non alteri le preesistenti linee architettoniche. Sono tutte condizioni da verificare con il supporto di un tecnico professionista. Con riguardo all'applicazione dei bonus edilizi non è ancora stata chiarita l'ammissibilità dell'intervento nell'Eco Bonus al pari delle schermature solari, e quindi è prudente non applicarlo. Invece le segnalo recentemente che l'intervento di installazione di Vepa è stato ammesso al Bonus Casa nel caso particolare di applicazione di vetri antisfondamento.

Como

Cantieri pubblici fermi o in ritardo «Colpa del Pnrr»

Il caso. Da piazza Roma agli interventi sulle aree verdi
L'accusa: «Alcune aziende hanno troppe commesse»
Replica: «Tante richieste, la manodopera non basta»

SERGIO BACCILIERI

Cantieri in ritardo, con il Pnrr le aziende sono sovraccaricate di lavoro

I posti auto in piazza Roma, con la contestuale pedonalizzazione di piazza Perretta e la sosta per i bus in viale Innocenzo, erano stati annunciati dal Comune entro la fine dell'anno scorso. Poi a febbraio, quindi a Pasqua e quindi per i primi di maggio.

«Sono lavori che dovevano partire il 21 novembre, la ditta ha disatteso tutti i termini – dice l'assessore alla Mobilità **Enrico Colombo** – dunque come Comune dobbiamo fare valere le nostre ragioni, gli uffici valuteranno le azioni conseguenti». Tradotto: chiedere una penale alla ditta. L'azienda Selva Mercurio (al lavoro con Bianchi) fa sapere che i ritardi sono dovuti ad iniziali modifiche chieste dalla sovrintendenza e negli ultimi giorni al tempo atmosferico.

«Non sempre è colpa nostra»

«Più in generale i cantieri sono andati per le lunghe non per colpa nostra – spiega il responsabile **Stefano Ferrari** – le imprese per alcune lavorazioni devono fare ricorso a terzi. Ma in questo momento, visti i tanti bandi del Pnrr, non sono tutti in attesa di una chiamata, anzi».

L'Ance, l'associazione dei costruttori, ha già manifestato la

difficoltà di rispondere alle tante esigenze del Pnrr. Ci sono molti bandi in corsa, così tanti che non bastano le aziende, la mano d'opera, con un effetto over booking. «Da architetto posso confermare, quello evidenziato da Ance è un tema concreto – commenta ancora Colombo – Ferme restando le scelte operate da assessore, posso dire che in effetti molti cantieri sono in difficoltà. Tanto lavoro, pochi operai».

A tal proposito il Comune sta effettuando un'attenta ricognizione dei cantieri in corso e in programmazione, per capire le effettive ragioni degli eventuali intoppi. Un altro esempio banale sempre in città sono i lavori di riqualificazione dei giardini pubblici, le ruspe sono ferme da giorni in via Crispi e non solo. «La verità penso stia nel mezzo – spiega l'architetto **Giuseppe Ruffo**, dirigente del Comune di Como – È vero che negli ultimi mesi le scadenze puntuali dettate dal Pnrr stanno generando nel settore molta tensione. Ed è un fatto che a fronte di moltissimi bandi alcuni, ad esempio quello al centro sportivo di via Longoni, sono andati deserti. Però è anche vero che alcune aziende tendono a partecipare a tanti appalti pubblici, prendendo commesse oltre le loro capacità». Quindi rischiano di rallentare alcuni lavori. «Mai come in questo momento

storico stiamo operando rescissioni contrattuali – commenta il dirigente della Provincia **Bruno Tarantola** – tante ditte si aggiudicano i lavori, ma non riescono a portarli avanti. Ci sono ditte provenienti anche da Regioni lontane che partecipano a tutti i bandi più appetibili, pur non avendo le maestranze necessarie a completare i cantieri. I più accampano scuse, contestano i progetti, addossano colpe alla stazione appaltante, fanno causa. Abbiamo appena vinto un ricorso per rifare i serramenti di una scuola di Erba, un intervento delicato perché finanziato dal Pnrr. Le aziende sono stracariche. Sono in servizio a Villa Saporiti dall'88 e non ho mai visto una situazione simile».

«Un momento difficile»

«Il timore che alcuni cantieri possano fermarsi è ragionevole – dice **Matteo Accardi**, dirigente della Provincia che si occupa del Pnrr – Le aziende hanno esaurito la loro capacità produttiva, manca soprattutto la mano d'opera. Di recente la partecipazione ai bandi è migliorata, ma si fanno avanti più o meno sempre le stesse realtà. È un momento difficile, con moltissimi bandi da aggiudicare in tempi stretti, con i termini che a volte vengono posticipati per venire incontro a enti e ditte».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Area delimitata dalle reti in piazza Roma, ma nessuno lavora BUTTI