

RASSEGNA STAMPA

30 Gennaio - 12 Febbraio 2023

Un unico appartamento Possibili due bonus insieme

I quesiti dei lettori. Importanti benefici fiscali pianificando i lavori
La distinzione tra interventi trainanti e trainati all'interno del condominio

Chi desidera inviare le proprie domande relative ai bonus casa, può scrivere all'indirizzo mail espertocasa@laprovincia.it. Ogni settimana, sulle pagine del quotidiano, riporteremo alcune domande. A rispondere è il dottor Antonio Moglia, responsabile del servizio Economico e Tributario di Ance Como.

Buongiorno, il mio condominio sta eseguendo i lavori trainanti per il 110%. E' possibile per alcuni di noi condòmini eseguire i lavori trainati (nel caso specifico il cambio degli infissi), fruendo del 110%, per proprio conto, cioè con fornitore non condominiale?

— MASSIMO LIVERIERO

Gentile signor Massimo, le confermo che nell'ambito di un intervento di Superbonus 110% i lavori trainati (tra i quali rientra la sostituzione degli infissi) sono quelli che vengono realizzati sui singoli appartamenti privati; i lavori trainanti, invece, sono quelli realizzati sulle parti comuni. Per questa ragione la scelta di eseguire o meno i lavori trainati spetta autonomamente ad ogni singolo proprietario, che potrà affidarsi all'impresa che ritiene.

Attenzione però a due aspetti. Il primo è che i lavori trainati devono completarsi durante la realizzazione degli interventi trainanti. Il secondo aspetto è che gli infissi devono rispettare dei particolari requisiti tecnici per concorrere al salto delle due classi energetiche dell'intero edificio.

Per queste considerazioni, normalmente, ci si rivolge ad un solo fornitore, cd. contraente generale, che esegue tutti i lavori: trainanti e trainati. Il fornitore, unico interlocutore, potrà coordinare meglio le tempistiche di esecuzione dei lavori ed il rispetto di tutti i requisiti tecnici delle lavorazioni.



Sempre grande interesse intorno agli incentivi sulla casa

Buongiorno dottor Moglia le chiedo gentilmente un'informazione. Sono Genuardi, un privato che deve riqualificare la propria abitazione e vorrei portare le spese in detrazione al 50 per cento in 10 anni sapendo che il massimale di spesa detraibile è 96.000 euro. Il quesito è: ho trovato un'impresa che tra cappotto termico e rifacimento del tetto mi fa lo sconto in fattura al 50% facendomi pagare 40.000 euro. Visto che dovrei cambiare i serramenti e quelli li voglio portare in detrazione in 10 anni, quanto ho a disposizione per non superare la soglia massima per detrazione?

— GIUSEPPE GENUARDI

Gentile signor Giuseppe, per i lavori nella sua abitazione ha la possibilità di far ricorso nello stesso tempo sia al Bonus Casa, per i lavori di recupero edilizio, sia all'Eco Bonus, per i lavori di riqualificazione energetica tra i quali rientra la sostituzione degli infissi. Entrambi i Bonus hanno i propri limiti di spesa e detrazione. La loro applicazione congiunta se ben pianificata consente il

raggiungimento di un importante beneficio fiscale. Anche se nella sua domanda mancano alcune informazioni essenziali, si potrebbe ipotizzare come buona soluzione quella di ricondurre i lavori del cappotto termico e del rifacimento del tetto nel Bonus Casa, per avere una detrazione del 50% con il limite massimo di spesa di 96.000 euro. Invece gli infissi, nel rispetto di alcuni parametri tecnici, potrebbero essere ricondotti nell'Eco Bonus con una detrazione del 50% fino ad un limite massimo di detrazione di 60.000 euro. Consideri che entrambe le misure sono valide fino al prossimo 2024 ed è ammessa la cessione del credito fiscale anche allo stesso fornitore che le applica il cd. "sconto in fattura". In conclusione consideri che i lavori da eseguire nella sua abitazione sono intercambiabili tra i due Bonus con diverse soluzioni anche differenti da quella da me sopra ipotizzata. Per la valutazione del mix perfetto tra i due bonus è consigliabile affidarsi alla consulenza di un professionista tecnico.

Buongiorno, le chiedo un aiuto: se una figlia che sostiene spese per un immobile di proprietà dei genitori, vivendo altrove con un proprio nucleo familiare, in che modo può provare di avere diritto alla detrazione e poi alla cessione del credito in banca? È sufficiente un contratto di comodato a titolo gratuito registrato?

Luisa

Gentile signora Luisa, la soluzione da lei prospettata è perseguibile perché i comodatari a titolo gratuito che sostengono le spese hanno diritto alla detrazione delle spese degli interventi edilizi rientranti nei Bonus fiscali immobiliari. Il contratto di comodato gratuito deve essere, come da lei ricordato, registrato all'Agenzia delle Entrate prima dell'inizio dei lavori. Comunque il contratto di comodato gratuito deve essere veritiero ovvero devono sussistere reali motivazioni sottostanti alla scelta. Per non incorrere in questa necessità di chiarimento, sempre opinabile, è perseguibile un'altra strada che utilizza il meccanismo della cessione del credito d'imposta. Mi spiego, i costi dei lavori potrebbero essere sostenuti direttamente da voi genitori che ne maturate la detrazione in quanto proprietari dell'immobile. Provvederete successivamente a cedere la detrazione a vostra figlia che potrà, alternativamente, o portarsela in detrazione nella propria dichiarazione dei redditi o cederla nuovamente ad un istituto bancario (solo le banche possono acquistare in caso di seconda cessione). Dal momento che la cessione del credito richiede il visto di conformità da parte di un commercialista o di un CAF, è a questi soggetti che è consigliabile rivolgersi preventivamente nel caso volete propendere per la soluzione da me proposta.

Rivedere i tempi sulle case green



RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO E TRIBUTARIO DI ANCE COMO
Antonio Moglia

espertocasa@laprovincia.it

un professionista tecnico. Le ricordo, infine, che non tutte le tipologie d'acquisto rientrano nella definizione di mobili agevolabili, ad esempio, le porte interne, che sembrano essere oggetto del suo acquisto, al pari delle tende e dei complementi d'arredo, sono escluse dal beneficio.

Il Bonus Mobili è retroattivo

Buongiorno. Due anni fa (2021) ho sostituito le porte interne di cucina e bagno, ma non ho potuto beneficiare del Bonus Mobili, perché non avevo dichiarato alcun lavoro di ristrutturazione. L'anno scorso (2022) invece ho potuto usufruire del Bonus Infissi del 50%, perché - quando ho sostituito le finestre - ho compilato la dichiarazione Enea. Alla luce di questo fatto (cioè la dichiarazione dei lavori di ristrutturazione presentata nel 2022), posso farla valere "retroattivamente" e quindi chiedere il Bonus per la spesa sostenuta l'anno precedente, relativa alla sostituzione delle porte?

— ANTONINO LANUSSI

Gentile signor Antonino, il meccanismo del Bonus Mobili prevede che l'acquisto dei mobili e di grandi elettrodomestici debba collegarsi a un intervento di recupero edilizio del Bonus Casa, che può anche essere stato realizzato nell'anno immediatamente precedente al sostenimento della spesa. Può, quindi, beneficiare del Bonus Mobili per gli acquisti del 2023 ricollegandosi al Bonus Casa avviato nel 2022 con il sostenimento di spese documentate con il bonifico parlante. Attenzione, però, perché sulle singole abitazioni il Bonus Casa si applica per gli interventi di manutenzione straordinaria, che nel caso degli infissi, si verifica solo se è stata eseguita una sostituzione degli stessi con sagoma, materiale e colori diversi. Questo aspetto urbanistico va verificato con

Efficientamento La direttiva Ue

Buongiorno dottore, le chiedo un'opinione sulla direttiva europea che impone il progressivo efficientamento degli edifici. Non ritiene anche lei che sia un approccio talebano e che i tempi prospettati non siano realistici?

— GIOVANNI MASPERO

Gentile signor Giovanni, sono encomiabili e sicuramente condivisibili gli obiettivi prefissati dalla direttiva UE, ma sono da rivedere perché troppo stringenti e con tempi troppo brevi di attuazione. E' stato stimato che in Italia ci sarebbero 9 milioni di edifici residenziali sul totale di 12,2 milioni, che non sono in grado di garantire le performance energetiche indicate dalle nuove direttive. E' impossibile convertire tutti questi edifici nei tempi brevi previsti perché dovrebbero essere ristrutturate più di due case su tre entro pochi anni. E' evidente che serve una politica industriale di ampio respiro e con un sistema strutturale di incentivi (bonus) mirati a coinvolgere la più ampia platea possibile di proprietari. Grazie al Superbonus 110% si è visto come il grande processo di riqualificazione energetico del paese può avviarsi e funzionare soprattutto per i condomini. Necessario quindi in questa direzione porre immediata soluzione allo sblocco della cessione dei crediti e dare continuità alle scadenze ed alla normativa degli incentivi dei Bonus.

Abitazioni in legno Lombardia prima regione

Costruzioni

E l'Italia al terzo posto
nella graduatoria europea
dei produttori
Davanti Germania e Svezia

— L'Italia diventa il terzo produttore di case in legno dopo Germania e Svezia, registrando nel 2021 un turnover per una produzione di edilizia in legno di 1,795 miliardi. Secondo i dati del «7° Rapporto Edilizia in Legno» sono più di 3.400 le nuove unità abitative

realizzate, con una tendenza verso la realizzazione di opere caratterizzate da una complessità ingegneristica crescente.

Le regioni dove si concentrano il maggior numero di realizzazioni sono Lombardia (prima per numero di aziende con 70 imprese), Trentino, Veneto, Emilia Romagna e Marche; allo stesso tempo i maggiori players si concentrano nelle province autonome di Trento e Bolzano (con un peso del 34% sul valore della produzione del settore).

«Registriamo con soddisfa-

zione l'apprezzamento da parte del consumatore, che evidenzia la competitività delle nostre tecnologie costruttive», spiega Assolegno di FederlegnoArredo.

«Circa una casa su 13 è costruita in bioedilizia in legno, raggiungendo oggi una percentuale sul complessivo dei permessi di costruire che è superiore al 7,3%. Aumenta anche il valore costruito al metro quadro - prosegue - e la dimensione media delle costruzioni, dati che riflettono la capacità dell'edilizia in legno di rivolgersi anche a realizzazioni sempre più complesse. Si sta quindi sviluppando un trend positivo che coinvolge anche la realizzazione di edifici multipiano».

L'INTERVISTA ANDREA DAKA. Amministratore delegato della filiale italiana
«Prevediamo un forte sviluppo immobiliare, anche per effetto del turismo»

REIBANQ SCEGLIE COMO «QUI IL CONTESTO IDEALE PER IL NOSTRO BUSINESS»

GUIDO LOMBARDI

È una banca d'affari nata negli Stati Uniti e che ha successivamente iniziato a lavorare in Europa, con una controllata a Londra ed un'altra ad Amsterdam. Parliamo di Reibanq, il cui nome nasce come acronimo di "real estate investment bank". Ora dalla costola olandese è nata la filiale italiana di Reibanq, con sede a Como, in piazza Volta. Abbiamo incontrato Andrea Daka, amministratore delegato di Reibanq B.V. per analizzare da vicino l'attività dell'istituto e capire quali motivazioni hanno spinto la holding a scegliere le rive del Lario per la propria sede italiana.

Ci può presentare le attività ed i servizi di Reibanq?

Il gruppo appartiene ad un pool di società e ha la casa madre negli Usa con una controllata ad Amsterdam da cui noi dipendiamo. Siamo nati dalla fusione di diverse realtà finanziarie e immobiliari e siamo oggi un partner bancario con una expertise unica in finanza immobiliare, servizi alternativi di investimento, pagamenti internazionali e conti business. In Italia abbiamo deciso di concentrarci prevalentemente su due tipologie di servizi, la finanza immobiliare ed i pagamenti internazionali. I nostri clienti sono principalmente imprese che realizzano progetti immobiliari. Reibanq, infatti, finanzia o cofinanzia le imprese edili, in un modo molto diverso rispetto a quello delle banche tradizionali.

In che senso? Quale è la vostra caratteristica?

Non finanziamo versando gli importi accordati presso la banca locale, ma gestiamo in house i pagamenti, aprendo un conto al cliente attraverso cui monitoriamo tutti i movimenti. In questo modo, verificiamo non solo la corretta gestione di chi sviluppa l'operazione immobiliare ma anche i suoi clienti e i fornitori. C'è quindi un unico interlocutore sia per la gestione dei pagamenti che per il finanziamento e c'è un doppio controllo sull'attività quotidiana. In questo modo, si garantisce l'operazione, perché si evitano errori o distrazioni da parte dell'imprenditore e, nello stesso tempo, sono controllati anche clienti e fornitori. È un vantaggio per l'impresa e anche per il sistema. Inoltre, ci occupiamo non solo del finanziamento ma anche del supporto nella predisposizione della documentazione legale e notarile necessaria, nella gestione delle pratiche e nel reperimento fondi.

Per quanto riguarda invece la gestione dei pagamenti, quali sono i vostri servizi?

Siamo in grado di offrire servizi di pagamento anche a chi fa affari a livello mondiale con valute diverse in differenti continenti. La nostra offerta permette di sostituire gli strumenti finanziari usati tradizionalmente nel mondo interbancario per garantire il commercio internazionale tra le parti. Per ridurre il rischio legato alle commesse con clienti nuovi, offriamo il servizio escrow: si tratta di un accordo fra due soggetti in forza



Andrea Daka nello studio in piazza Volta a Como

■ «Il territorio lariano è di grande interesse per gli investitori dall'estero»

■ «Focalizzati su finanza immobiliare e pagamenti internazionali»

del quale somme di denaro o titoli di proprietà oggetto del contratto vengono depositati presso una terza parte a titolo di garanzia, e rilasciati poi all'avveramento di determinate condizioni espressamente stabilite dalle parti. Una garanzia particolarmente apprezzata da chi opera in altri continenti. Inoltre ci occupiamo di conti e servizi business dedicati alle imprese che lavorano all'estero, con Iban multivaluta, riduzione dei tempi normali di operatività, online banking con sistema di proprietà, pagamenti internazionali, due diligence e supporto nella gestione dei pagamenti globali. Reibanq infine opera nel settore della mediazione creditizia con servizi integrativi a supporto dell'impresa, consulenza e soluzioni personalizzate per le esigenze dell'azienda e dei dipendenti; forniamo mutui per acquisto o ristrutturazione, assicurazioni, cessione del quinto.

Per quale motivo avete scelto di aprire la sede italiana proprio a Como?

La nostra è stata una decisione ponderata perché non apparteniamo alle classiche strutture internazionali ubicate tradizionalmente nei maggiori centri della finanza internazionale. I nostri studi hanno evidenziato come il territorio comasco sia sotto i riflettori a livello internazionale, con grande interesse da parte di investitori stranieri. Per questo motivo, riteniamo che nei prossimi anni si verificherà uno sviluppo immobiliare importante nel Comasco. Inoltre, le aziende di Como e delle province limitrofe sono particolarmente operative sul fronte dell'export.

Le vostre analisi relative a Como hanno preso in esame in particolare il fenomeno turistico?

Certamente, anche perché sono sempre più frequenti gli acquisti di immobili da parte di personaggi noti al grande pubblico, come dimostrano anche le cronache delle ultime settimane. Secondo le nostre previsioni, nel prossimo futuro ci saranno ulteriori presenze di vip ed investitori che incrementeranno ulteriormente il turismo in zona. Como è fuori dai tradizionali parametri del mercato immobiliare: soprattutto la zona dentro le mura e quelle lungo le sponde del lago non hanno un valore defi-

nito per metro quadrato. Come è un mercato a sé, perché conosciuta a livello mondiale. I nostri colleghi che operano negli Stati Uniti, ad esempio, conoscono molto bene la città ed il lago.

Secondo le vostre previsioni, quindi, ci sono buone prospettive per le nostre imprese edili?

Certamente, sia per i motivi che ho appena ricordato sia per la direttiva dell'Unione europea che prevede un incremento della classe energetica degli edifici entro il 2030. Tutto questo avrà un impatto positivo sul comparto, oltre al miglioramento della situazione ambientale.

Reibanq è una concorrente diretta dei tradizionali istituti di credito?

Noi siamo una società di nicchia, serviamo solo determinate categorie e infatti siamo poco conosciuti al grande pubblico. Vogliamo essere di supporto con i nostri servizi innovativi e quindi non ci sentiamo in concorrenza con le banche locali. Tuttavia io credo che questo è un pensiero personale - che nell'economia italiana sia necessaria una scossa per un adeguamento verso le modalità operative presenti nel mondo anglosassone. Penso sia necessario guardare ai paesi all'avanguardia in determinate tipologie di servizi, per semplificare l'operatività del business e per finanziare le imprese in base alla fattibilità del progetto. Noi cerchiamo sempre di pensare positivamente quando riceviamo un cliente, partendo dal presupposto di poterlo sostenere per realizzare un progetto vincente. A volte assistiamo a situazioni non facilmente spiegabili, con imprese in difficoltà per importi relativamente bassi.

Ci può fare un esempio?

Un'azienda che conosciamo stava realizzando un'opera dal valore superiore ai 50 milioni di euro e, in fase conclusiva, la banca le aveva chiuso i rubinetti per un pagamento di 1,7 milioni. Un caso simile non è concepibile per le investment bank estere. Io ho un giudizio molto positivo sulle banche nazionali italiane, ma ritengo che dovrebbero essere più elastiche nella concessione del credito nei confronti di chi presenta buoni progetti.

Cambiano le costruzioni FieraMilano svela Miba

La rassegna

— Alla presenza di numerosi esperti e di rappresentanti delle istituzioni, è stata presentata a Milano MIBA, Milan International Building Alliance, l'evento che dal 15 al 18 novembre riunirà quattro manifestazioni: Global Elevator Exhibition, Me-Made Expo, Smart Building Expo e Sicurezza.

Cuore della proposta espositiva, la sinergia tra comparti fondamentali per la progetta-

zione, la costruzione e la riqualificazione dell'edificio. Grazie alle manifestazioni di Miba, Fiera Milano propone un'occasione per riflettere su questa rivoluzione in atto e per far crescere i mercati intorno a questo mondo. Un'iniziativa importante proprio quando si guarda con rinnovata attenzione al ruolo del building quale vettore di sviluppo a livello nazionale e si realizzano iniziative concrete per incentivare l'evoluzione dell'edificio e la sua trasformazione green e sostenibile.

La Milano-Laghi a cinque corsie Lavori fatti al 70%

Autostrada

Il progetto ha l'obiettivo di aumentare la capacità di uno dei tratti più trafficati del Paese

— A un secolo dalla sua inaugurazione, l'A8 Milano Laghi si accinge a diventare la prima - nonché unica - autostrada a cinque corsie della Penisola.

Il progetto, realizzato da Autostrade per l'Italia, ha l'obiettivo di aumentare la capacità di uno dei tratti più trafficati del Paese - 120 mila veicoli al giorno, con picchi di 150 mila - fungendo da collegamento tra le più grandi direttrici del Nord Italia, parte integrante di due corridoi internazionali verso i Paesi del Nord Europa. Giunto a circa il 70% di avanzamento, l'intervento prevede la realizzazione di una corsia aggiuntiva tra la barriera di Milano nord e l'interconnessione con l'autostrada A9 Lainate-Como-Chiasso, per un totale di circa 4,4 km a servizio della città Metropolitana di Milano e dei distretti produttivi che caratterizzano l'area. Grazie a un investimento complessivo di circa 147 milioni di euro l'infrastruttura migliorerà i tempi di percorrenza, con un risparmio pari a 1 milione di ore l'anno.

L'intero progetto di potenziamento della A8 si caratterizza per un approccio altamente sostenibile, sia nella gestione delle fasi di cantiere che nella realizzazione di interventi a beneficio dell'ambiente e della quali-



Claudia Maria Terzi

tà di vita del tessuto urbano.

Particolare attenzione è stata posta al riutilizzo dei materiali di scavo (circa l'88% reimpiegato in attività di costruzione previste dall'intervento) e alla tutela delle acque (100% del sistema di drenaggio chiuso e controllato).

È prevista inoltre la piantumazione pari a 10 ettari di specie arboree autoctone in prossimità dell'abitato che contribuirà a migliorare la qualità dell'aria, con una riduzione delle emissioni di polveri sottili fino al 40%. Ieri una delegazione composta, tra gli altri, dal ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini, dall'assessore della Regione Lombardia Claudia Maria Terzi e dall'amministratore delegato di Autostrade per l'Italia, Roberto Tomasi, ha visitato i cantieri.

Arriva il “percorso del cemento” Tra murales e statue colorate

Merone

Progetto da mezzo milione
A breve pronto l'itinerario
che racconterà la storia
del lavoro in paese

Del cemento spesso si ricorda il grigiore, ma in paese si vuole dare colore a diverse aree. Prende forma il percorso del cemento che dovrebbe essere completato per la primavera.

Chi frequenta Merone in questi giorni ha visto nascere diversi murales ma anche statue a grandezza naturale di alcuni lavori come il casellante, il minatore, l'operaio del cementificio e molto altro. Il percorso ha un costo complessivo di 535mila euro con 350mila euro arrivati in paese attraverso un finanziamento di Fondazione Cariplo e il resto con fondi propri dell'amministrazione.

L'itinerario racconterà l'estrazione e lavorazione del cemento nel “Paese del cemento”: appellativo che ha accompagnato Merone per decenni dal 1928 quando venne costruita la “cementeria”. Il percorso vuole ricordare la storia del lavoro a Merone, le-



Le installazioni BARTESAGHI

gato per molti anni appunto alla stazione e alla lavorazione del cemento, e dare un'accezione diversa al cemento che se ben utilizzato può essere anche non negativa.

Saranno tante le iniziative nate attraverso il progetto, per esempio all'ingresso del cementificio ci sarà un museo del cemento che racconterà la storia della produzione a Merone, poi diversi altri



Un'altra opera

punti di interesse come i giardini della marna e del klinker, i cementi decorativi e molto altro. Si vuole creare una proposta dedicata in particolare alle scolaresche in un paese facilmente raggiungibile in cui si incrociano due tratte ferroviarie come la Milano - Asso e la Como - Lecco.

Spiega il sindaco di Merone **Giovanni Vanossi**: «L'intervento è in fase di ultima-

zione e con la primavera dovrebbe essere terminato - racconta -. Ci sono dei nuovi murales in via Emiliani in particolare all'incrocio con via Volta e all'incrocio tra via Volta e via Diaz, altri sui macchinari della Holcim lasciati appunto in alcune zone per ricordare il lavoro della “cementeria”. Ci sono delle colonne vicino al passaggio a livello decorate, poi sono state distribuite sul territorio comunale alcune statue in cemento vicino a luoghi rappresentativi, ci sono il mugnaio, il nobile, la lattaiia, le bagnanti, il casellante, il minatore: sono in totale una decina».

Un'operazione che riguarda una bella fetta di paese: «Ci saranno anche delle riproduzioni di Fernand Léger, artista che ha ben rappresentato il boom edilizio, poi per esempio in zona cementificio per dare colore la rotonda di via Emiliani ospiterà un capitello con la scritta Merone. Per questa primavera contiamo di aver completato tutta la parte esterna al museo, mentre il museo dovrebbe essere pronto al massimo per maggio o giugno». **G. Cri.**