

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

20 - 26 Marzo 2023

Economia

L'efficienza energetica delle abitazioni

Como provincia

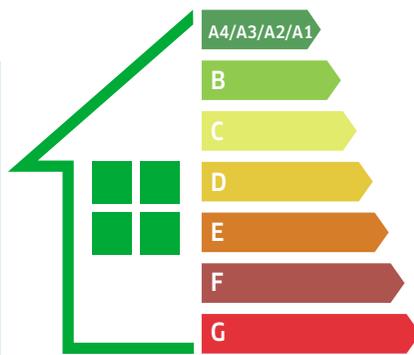
84.749 le abitazioni censite

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	32.775 (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	380 (2,60%)
C	791 (5,50%)
D	1.583 (11,00%)
E	2.097 (14,60%)
F	3.317 (23,00%)
G	5.426 (37,70%)



Case da adeguare al 2032

Como provincia
60.890 (71,80%)

Como città
10.840 (75,4%)

Lombardia
758.827 (52,88%)



Manuel Castoldi, presidente di Rete Irene

Direttiva case green Si risparmieranno 1.500 euro all'anno

Transizione energetica. Manuel Castoldi (Rete Irene) stima i minori costi per un appartamento medio «Benefici di lungo periodo e più valore agli immobili»

MARIA GRAZIA GISPI

Due terzi degli immobili comaschi si stima siano nelle classi energetiche più basse: F e G. Ora la direttiva europea approvata dal Parlamento Ue prescrive che gli edifici residenziali debbano raggiungere una classe di prestazione energetica minima di tipo E entro il 2030 e D entro il 2033.

Tolti gli edifici storici e di pregio artistico che non saranno tenuti ad adeguarsi, come si presume tutto il centro storico di Como e molti borghi, tolte poi

quelle costruzioni che non varrà la pena riqualificare, resta comunque circa un 15% di edifici da risanare in una decina d'anni. Un lavoro enorme come enormi saranno i costi.

«Ma altrettanto significativi saranno i risparmi energetici che potrebbero aggirarsi tra i 1.300 e i 1.500 euro all'anno per un appartamento medio» è la considerazione di Manuel Castoldi, presidente Rete Irene, network di aziende che sviluppano interventi integrati di riqualificazione energetica degli

edifici esistenti. Oggi Irene segue 160 cantieri per la maggior parte in Lombardia e, dalla prossima settimana, si avviano i lavori anche per l'edificio di viale Lecco a Como sopra Unieuro.

«In base alla nostra esperienza la riqualificazione energetica ottenuta dagli edifici sui quali siamo intervenuti è di 4 classi energetiche e, dato più importante, di una riduzione media del fabbisogno energetico di 67 punti percentuali - continua - a questo risparmio sul lungo periodo va aggiunto il valore di mer-

cato che assume un immobile riqualificato».

Il mercato

A Como, secondo il Borsino Immobiliare di Fimaa 2022, prendendo ad esempio zona Borghi, un appartamento nuovo vale al mq 3.550 euro a fronte dei 2.300 se è in classe energetica E e ai 2.000 euro se il classe G.

«Ne vale la pena - sostiene Manuel Castoldi - non solo come privati ma come sistema Paese perché è tutta la comunità che risparmia se ogni famiglia si rende più autonoma da un punto di vista energetico».

Inoltre il recupero degli edifici attraverso gli interventi di riqualificazione energetica permette anche di ridurre, in un mondo ideale, le nuove costruzioni e quindi il consumo di suolo. Ma questo è un altro fronte, sempre ambientale, che si potrebbe aprire ma che al momento resta chiuso.

«Quello che realmente la normativa europea sta cambiando è la cultura delle abitazioni - prosegue il presidente Rete Irene - se prima l'interesse era focalizzato su alcuni fattori anche estetici, sulle finiture, adesso è centrato soprattutto sui costi di mantenimento nel tempo di un immobile». In effet-

La scheda

L'emergenza energetica non è finita

Tornando ai tempi "normali" e non funestati dai rincari energetici del 2019, secondo la relazione del Ministero per lo Sviluppo Economico del 2020, la bolletta energetica delle famiglie italiane per uso domestico è stata pari a circa 40 miliardi di euro.

All'inizio dell'inverno scorso le stime di costi per l'energia si aggiravano attorno al +200% rispetto ai costi del 2019, salvo una riduzione dei consumi dovuta alle misure del Piano di Contenimento dei Consumi di Gas.

In realtà i prezzi energetici nel 2023 hanno cominciato a scendere, ma non fino ai livelli pre-crisi. I mercati energetici restano però ancora in equilibrio precario ed è difficile fare una stima di qual è stato il maggior costo quest'anno per i consumi domestici, ancora di più lo è fare una previsione di medio e lungo periodo.

ti in Italia il riscaldamento degli edifici residenziali, commerciali e pubblici pesa sulle emissioni di CO2 per oltre il 17,7%, secondo i dati Ispra, e da solo quello residenziale è responsabile del 64% della quantità di PM2.

Le risorse

Ora, pur condividendo l'obiettivo dell'Unione europea di ridurre il ricorso ai gas serra e di ridurre i consumi energetici domestici e residenziali, è chiaro che lo stesso provvedimento incide in misura minore nei paesi del nord Europa, dove per ragioni climatiche si lavora sull'isolamento termico degli edifici da anni e c'è una densità demografica inferiore, rispetto all'Italia dove il patrimonio immobiliare è più complesso, vetusto se non antico e i costi si prospettano notevoli sia per le famiglie sia per lo Stato che dovrà reinventare un sistema di incentivi fiscali.

«Ci aspettiamo infatti che il necessario supporto finanziario venga previsto dal legislatore che a sua volta dovrà rivolgersi all'Europa - conclude Castoldi - perché vengano definiti strumenti di finanza e fiscalità che rendano sostenibile la transizione energetica per l'Italia».

Cantù



Piazza Garibaldi, alle prese con la difficile convivenza con le auto



Rosalia Marilia Vesco



Rosalia Marilia Vesco tra Margherita Ermani e il sindaco Alice Galbiati

La scheda

Un concorso di idee internazionale

Cos'è European

European, fondato nel 1988, è un programma europeo di concorsi, con cadenza biennale, organizzato da una Federazione formata da circa 20 paesi europei. 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 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.

La visita della delegazione

Martedì sono arrivati i delegati di European Italia proprio per European 17, edizione del concorso per il quale l'Amministrazione comunale di Cantù ha deciso di manifestare interesse. Rosalia Vesco e Margherita Ermani, architetti, con il minibus a servizio del Comune, sono andate da Cantù Asnago a via Vittorio Veneto. Ma anche via Volta, via Dante e Galliano, l'auditorium di via Andina, Enaip Factory, via Manzoni per un'analisi sommaria dei flussi di traffico, quindi piazza Parini, piazza Garibaldi, Villa Calvi, l'ex collegio De Amicis, il quartiere Pianella, parco Argenti e il Teatro San Teodoro.

Il confronto in Comune

Le delegate sono state accolte 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.

«È un'opportunità - aveva detto il sindaco Alice Galbiati - che abbiamo voluto cogliere, molto importante. Ora stiamo facendo un focus su desiderata dell'Amministrazione e aspettative». Da sottoporre anche a uno sguardo esterno sulla città. C. GAL.

Gli architetti europei e la città «La vera sfida è ripensare Cantù»

Il concorso. Vesco (European Italia) parte da piazza Garibaldi: «Il nodo è la convivenza con le auto. Va riorganizzato il traffico di attraversamento. In prospettiva? Pedonalizzazione da ampliare»

CANTÙ

CHRISTIAN GALIMBERTI

Il centro da ripensare, per trovare il giusto equilibrio tra le auto e i pedoni. L'attraversamento non semplice della città, con i collegamenti che potrebbero trovare ossigeno grazie a un trasporto pubblico urbano migliore. Più in genere, la possibilità di progettare e ripensare Cantù - attraverso il concorso di idee che presto sarà lanciato agli architetti under 40 - vista come una stimolante sfida.

Sono queste alcune considerazioni offerte dall'architetto **Rosalia Marilia Vesco**, segretario nazionale di European Italia, in vista del concorso di idee a cui il Comune di Cantù, con l'importante stimolo dell'Ordine degli Architetti di Como, ha deciso di aderire in qualità di

area di progettazione. Perché un giovane architetto dovrebbe cimentarsi con la progettazione di Cantù? «Penso che sia una bellissima sfida, dopo il Covid uno degli elementi più interessanti è quello dello spazio pubblico. La riprogettazione può stimolare molto la riscoperta dell'identità urbana. Per un giovane architetto potrebbe essere anche una bella occasione di lasciare un segno nella città», dice Vesco, nella delegazione arrivata in città in questi giorni.

Il tour in città

Anche lei ha conosciuto il sindaco **Alice Galbiati**, anche lei è stata accompagnata dal vicesindaco **Giuseppe Molteni** e dal funzionario del Comune **Laura Mainetti** per la città. «A Cantù non ero mai stata - afferma al termine dello screening - Per

me è stata anche l'occasione di vedere la città non solo con gli occhi dell'architetto, ma anche con quelli della turista, tra criticità e potenzialità. I temi che Cantù offre sono diversi. Piazza Garibaldi era strutturata come luogo di passaggio, un agorà da utilizzare non solo per l'aspetto commerciale, ma anche per eventi. L'utilizzo crescente dell'automobile ha in parte snaturato il centro».

«L'automobile diventa un problema da gestire e un aspet-

■ «Tra gli elementi più interessanti in questo concorso di idee c'è quello degli spazi pubblici»

to che indiscutibilmente genera delle riflessioni, a partire dal confronto con una generazione un po' restia alla pedonalizzazione - continua - L'Europa ci chiede attenzione sotto tutti i profili, inviteremo a rielaborare le funzionalità legate al traffico facendo i conti, con attenzione e sensibilità, con un sistema che comunque non può essere scardinato».

«Potenziale enorme»

Mezzi pubblici: «Da verificare l'agilità dei collegamenti, può essere oggetto di studio la connessione dalla stazione di Cantù Asnago al centro, attraverso un asse importante. Ci sarebbe da realizzare un potenziamento delle linee del trasporto pubblico. Credo che a parcheggiare la città sia messa abbastanza bene. Sono tanti i percorsi pedonali pos-

sibili, per una città vivibile nel raggio di un quarto d'ora a piedi dai luoghi più attivi. Il centro è molto più a portata di mano di quanto si possa immaginare».

«Il potenziale della città e dei canturini è enorme, un popolo attivo, di capacità imprenditoriali, desideroso di mettersi in gioco - conclude - Le possibilità di un grande sviluppo legato a una ventata di idee innovative potranno fare la differenza. Ho trovato straordinaria la chiesa di San Teodoro. Cantù dal punto di vista delle bellezze artistiche offre esempi interessantissimi, a partire dalla basilica di Galliano, ma anche da piazza Garibaldi, dove il campanile di San Paolo è come un magnete. Elementi che meritano attenzione. Cantù è una possibile città esperienziale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Economia

Affitti turistici e affitti brevi

FONTE: Borsino immobiliare F.I.M.A.A.

LAGO DI COMO	Bassa stagione €/settimana		Media stagione €/settimana		Alta stagione €/settimana		Canoni settimanali minimi e massimi ordinari dell'appartamento più richiesto, composto da camera matrimoniale, cameretta, cucina e bagno, 4 posti letto, spese incluse (€/settimana)
	min	max	min	max	min	max	
COMO CENTRO CITTÀ	700	1.500	900	2.100	1.000	2.100	
BRIANZA E LAGHI MINORI	500	900	700	1.200	700	1.200	
CERNOBBIO	700	1.400	700	2.000	1.300	2.000	
LAGO SPONDA EST LARIANA	700	1.200	700	1.500	1.200	1.700	
BELLAGIO	800	1.500	800	1.800	1.300	1.900	
CENTRO LAGO OVEST MENAGGIO/TREMEZZO	800	1.300	800	1.600	1.100	1.900	
ALTO LAGO SPONDA OVEST	700	1.100	700	1.400	1.000	1.600	



Da sinistra Davide Carnevali, Marco Mangano, Mirko Bargolini ed Emilio Zanetti

Boom case vacanza E non si trovano abitazioni in affitto

Immobiliare. La nuova edizione del Borsino di Fimaa Per i canoni aumento dell'8-10% nell'arco del 2022 ma il vero problema rimane la carenza dell'offerta

COMO
MARIA GRAZIA GISPI

I canoni di affitto a Como città e provincia sono aumentati nel 2022 dell'8% con punte fino al 10%. In un contesto dove le case per affitto pluriennale sono introvabili a fronte del boom di locazioni turistiche.

Lo rileva il sondaggio di Fimaa Como presso gli agenti immobiliari associati. Il 78% degli operatori segnala che lo scorso anno gli affitti sono aumentati e nessuno ha percepito un calo. Mentre per i canoni del 2023 si

prevede una crescita più moderata, del 23%, e una stabilizzazione dei valori attorno al 57%.

Il numero di contratti di locazione è cresciuto del 47% nel 2022 e il sentiment degli operatori immobiliari è che per il 2023 ci sarà continuità segnata da una leggera flessione del 20%. Il mercato è destinato a stabilizzare i prezzi che già hanno raggiunto livelli molto alti.

La vera difficoltà per gli affitti pluriennali è la carenza di offerta. Due i fenomeni che concorrono a ridurla: il primo è la do-

manda dei frontalieri che cercano case soprattutto ammobiliate, il secondo è l'aumento dell'offerta di case vacanze per la forte richiesta turistica.

Per questo il Borsino immobiliare di Como e provincia con i dati del 2022 e le previsioni 2023, annunciato alla stampa ieri da Fimaa Como, include per la prima volta le quotazioni turistiche dei più attrattivi comuni del territorio comasco, con minimi e massimi differenziati per stagionalità e stimati su un appartamento con due camere da

letto per 4 posti letto. «Si tratta di una prima valutazione che andrà definendosi nel tempo - ha spiegato Mirko Bargolini, presidente Fimaa Como. «Il mercato degli affitti turistici a Como e provincia è caratterizzato da una forte eterogeneità. Abbiamo quindi escluso gli estremi: il piccolo monolocale non rinnovato e la grande villa di lusso, per definire valori medi realistici» ha aggiunto Claudio Zanetti, direttore responsabile del Borsino.

I territori

Per esempio a Como centro il canone settimanale per i periodi di bassa stagione varia tra i 700 e i 1.500 euro, cifre che in alta stagione si aggirano tra i mille e i 2.100 euro.

Il mercato della Brianza in alta stagione ha una variazione tra i 700 e i 1.200 euro. A Cernobbio una settimana in alta stagione può valere tra i 1.300 e i 2mila, euro poco meno Bellagio (1.300 - 1.900 euro) e di Tremezzina (1.100 - 1.900 euro).

Resta la conferma che Como, Lago e Brianza sono fortemente attrattive per il mercato immobiliare residenziale. «Su 44mila interviste a persone straniere, Como è risultata essere il primo posto dove avrebbero acquista-

Oggi allo Sheraton

Dati e trend La tavola rotonda

Viene presentato oggi il Borsino immobiliare di Fimaa Como, alla sua trentesima edizione, che disegna non solo i dati relativi al 2022 del mercato immobiliare della provincia, ma anche gli scenari che si prefigurano nel 2023.

Oggi alle 16.00 allo Sheraton Lake Como, dopo i saluti di Giovanni Ciceri, presidente Confindustria Como, Giuseppe Rasella, componente di Giunta della Camera di commercio di Como e Lecco, e di Santino Taverna, presidente Fimaa Italia, si svolge una tavola rotonda moderata da Samuele Brenna. Partecipano Mirko Bargolini, presidente Fimaa Como, Claudio Zanetti, direttore responsabile del Borsino, Alessandro Rapinese, sindaco di Como, Alessandro Fermi, presidente del Consiglio regionale Lombardia, Francesco Molteni, presidente Ance Como, Marco Mangano, Branch Manager Credipass Como.

to una seconda casa - ha commentato Bargolini - lasciandosi alle spalle posti come il Salento e la Toscana». Il presidente ha anche ricordato che «quest'anno ricorrono i 35 anni dell'associazione Fimaa Como che, sul territorio, conta 230 associati», oltre un terzo del totale operatori del settore comasco.

Le tendenze

Sulle diecimila unità intermedie nel 2022, il 60% è intermedio dagli agenti immobiliari. Si calcolano quindi tra le 2.500 e le 3mila intermediazioni degli associati Fimaa per un transato di 400 milioni di euro.

È stato infatti importante l'andamento delle compravendite che nel 2022 con 784.500 scambi ha sfiorato con un meno 10% il picco del 2016. Ma le molteplici incertezze rendono difficile una previsione. I rischi finanziari più che suggerire una recessione fanno pensare a un assestamento del mercato nel 2023.

Strettamente correlato al mercato immobiliare, l'andamento dei mutui è stato illustrato da Marco Mangano, membro di Giunta di Fimaa Como che sottolinea la crescita dei mutui giovani under 36.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Direttiva sulla svolta green «Il mercato rischia lo stop»

L'allarme

Un documento di Unimpresa «Deprezzamento degli immobili fuori norma»

«La direttiva europea sulle case green è una bomba che sta per esplodere che corre il rischio di paralizzare il mercato immobiliare. Senza correzioni, l'Italia avrà problemi grandissimi per quanto ri-

guarda la concessione di mutui per l'acquisto di abitazioni e sorgeranno difficoltà consistenti per l'erogazione di prestiti alle piccole e medie imprese concessi sulla base di garanzie immobiliari. Con le nuove regole europee - che entreranno in vigore a giugno con un cronoprogramma a tre tappe: 2027, 2030, 2033 - gli immobili "fuori legge", quelli che non rispettano i nuovi requisiti di efficienza energetica,

subiranno un deprezzamento: ciò, dunque, avrà effetti sia sui nuovi mutui sia sui nuovi prestiti, in particolare alle pmi, sostenuti da garanzie immobiliari». È quanto denuncia Unimpresa in un documento nel quale si spiega che «la situazione in cui si troveranno i proprietari degli 8 milioni di immobili da adeguare agli standard energetici Ue, il 60% del totale, è accettabile a quella di chi è responsabile di un

abuso edilizio. Secondo Unimpresa, quando il perito della banca farà le opportune verifiche su un immobile posto a garanzia di un mutuo o di un prestito, la procedura potrebbe bloccarsi di fronte alla constatazione di "irregolarità".

«Significa che le banche - e ci risulta che qualche gruppo stia già ragionando in questi termini - potranno dare mutui di importo molto più basso, perché le case non a norma avranno meno valore in termini di garanzie rispetto all'importo del mutuo erogato. Chi vuole comprare una casa non ancora ristrutturata e andrà in banca per il mutuo, avrà quindi problemi e un piccolo imprenditore che vorrà finanzia-

re la sua nuova attività o avrà bisogno di liquidità per fare investimenti potrebbe avere seri problemi a utilizzare il suo immobile come garanzia. Tutto questo vuol dire che i prezzi delle case potrebbero crollare e il mercato immobiliare, conseguentemente, potrebbe correre il rischio di paralizzarsi. Ci troviamo in questa situazione perché, come sempre, le regole europee vengono disegnate sugli standard dei paesi del Nord, dove ci sono situazioni molto diverse rispetto all'Italia» spiega il consigliere nazionale di Unimpresa, Cristiano Minozzi.

«A nostro avviso, occorre fare due cose: la prima è compito del governo, che deve interve-

nire a Bruxelles sulla direttiva che è già stata approvata dal Parlamento europeo. C'è tempo fino a giugno per correggere la norma, da una parte adattando le nuove regole, cercando di inserire adattamenti Paese per Paese, secondo le differenze di ciascun parco immobiliare; dall'altra, altrettanto importante, allungando i tempi entro i quali sarà obbligatorio ristrutturare le abitazioni e gli edifici, per renderli più efficienti sul piano energetico. La seconda cosa da fare, in Italia, quindi è sempre compito del governo, è mettere mano al sistema degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie, per renderli strutturali e permanenti» aggiunge Minozzi.

Pannelli fotovoltaici Nei centri storici dura

I quesiti dei lettori. Le domande sono molto spesso respinte dai Comuni Bonus casa per i lavori alla piscina, ecco a quali condizioni avvalersene

Le domande dei lettori vanno spedite all'indirizzo mail espertocasa@laprovincia.it tutti possono continuare a inviare le proprie domande. Ogni sabato pubblicheremo le risposte fornite dal dottor Antonio Moglia, responsabile del settore Economico e Tributario di Ance Como.

Buongiorno, purtroppo a Como in città murata il risparmio energetico attraverso il fotovoltaico un sogno irrealizzabile, aggiungo che l'impianto sarebbe stato installato su due falde affacciate su un cortile interno. C'è ancora molto da fare (per far capire che siamo in emergenza energetica) ma non da parte dei cittadini piuttosto da parte delle autorità.

— TANIA MORABITO

Gentile Tania, presumo dal tono della sua domanda che le è stata rifiutata l'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto del suo edificio nel centro storico di Como. E presumo anche che si sarà avvalsa dell'assistenza di un tecnico professionista per la richiesta dei permessi edilizi necessari. Se così fosse, il rifiuto all'installazione dovuto agli strumenti urbanistici comunali che considerano gli aspetti storici e paesaggistici del contesto del suo edificio. Probabilmente non rientra nelle esclusioni dei vincoli che prevista per le installazioni non invasive, ovvero quelle che non sono visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici (eccezione fatta per i pannelli posti su coperture i cui manti sono realizzati in materiale della tradizione locale). Faccia pertanto questa ulteriore verifica. Non posso che assentire con lei che al fine di salvaguardare il decoro storico e paesaggistico l'installazione dei pannelli solari nei centri storici, salvo le eccezioni appe-



Difficile l'installazione nel centro storico di Como

na richiamate, non facile come può avvenire in altre zone. In ultimo le suggerisco di farsi aiutare da un professionista nella valutazione di altri interventi volti al risparmio energetico, che può adottare alternativamente al fotovoltaico. Soluzioni magari più onerose ma che possono rientrare sia nel Bonus Casa sia nell'Eco Bonus e quindi godere di detrazioni fino al 65% dalla sua Irpef.

Buongiorno dottor Moglia, chiedo qualche chiarimento sul Bonus Infissi. Abito in una palazzina bi-familiare, ingresso e vano scale in comune. Ora, per la sostituzione della finestra sulla scala e della porta vetri d'ingresso corretto che la detrazione salga dal 50% al 65%? Altro dubbio, anche la sostituzione delle finestrelle della mia taverna, non riscaldata, può godere dell'agevolazione? Grazie.

Roberto Castoldi

sulla sua abitazione, questo deve essere di manutenzione straordinaria. E' quindi necessario che la finestrella venga modificata sostituendola con un'altra di sagoma, materiali o colori diversi. Anche in questo caso la detrazione del 50% ed applicabile fino al 2024.

Buongiorno. Vi chiedo se sia ancora in vigore il Bonus per l'ammodernamento delle piscine con lavori di riqualificazione ed efficientamento energetico. Immagino che non ci sia più lo sconto in fattura, quindi nel caso dovrei valutare la possibilità di detrazione nei prossimi dieci anni.

— MARCO IPERICO

Gentile Marco, il nostro ordinamento prevede l'applicazione del Bonus Casa per i lavori di recupero edilizio che interessano un edificio nella sua interezza, considerando anche le sue pertinenze ed uniti accessorie, tra cui può ricadere anche la piscina. Per accedere all'agevolazione del Bonus Casa sufficiente che l'intervento sia classificabile nella manutenzione ordinaria per le parti comuni condominiali, mentre sulle singole abitazioni l'intervento deve essere almeno di manutenzione straordinaria. Quindi, se la sua piscina fosse condominiale, l'intervento può essere semplicemente di riparazione o di rinforzo delle strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti. Se invece fosse al servizio della sua singola abitazione, i lavori devono consistere in opere di rifacimento e modifica dei caratteri preesistenti. Per entrambi i casi la detrazione applicabile del 50%, fino a tutto il 2024. Come da lei anticipato per tutti i lavori avviati dopo il 16 febbraio 2023 non può applicabile la cessione del credito sia a terzi che al fornitore che applica il cd. sconto in fattura.

Facciata a pezzi Serve la perizia

Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Buongiorno, sono molto preoccupato per una situazione di pericolo nel mio condominio. Parte del rivestimento della facciata minaccia di staccarsi e rischia di cadere sulla pubblica via. Il problema esiste da anni, ma la manutenzione non viene deliberata dall'assemblea condominiale, perché non si raggiunge il quorum, o non vengono stanziati i fondi. L'amministratore dice che in queste condizioni non può provvedere, cosa posso fare?

— ANTONIO

Gentile Antonio, la situazione che mi rappresenta va verificata tecnicamente e professionalmente per evitare di costituire una seria fonte di pericolo per l'incolumità delle persone. E' necessario richiedere ufficialmente all'amministratore di commissionare una perizia dello stato di fatto del rivestimento della vostra facciata ad un tecnico professionista. Sar' lo stesso tecnico a valutarne la gravità e a determinare la modalità e la tempestività di esecuzione degli interventi riparatori. Interventi ai quali l'amministratore, che peraltro ne risponde direttamente, dovrà necessariamente uniformarsi. Valutate in

condominio l'opportunità di eseguire i lavori di messa in sicurezza della facciata in questo periodo fino al 2024, perché potrete usufruire del Bonus Casa. Con la detrazione del 50%, vi risulterebbe più conveniente eseguire i lavori.

Buongiorno dottore, sto usufruendo delle detrazioni annuali relative al Bonus Verde. Nel caso in cui vendessi casa, si tratta di un credito che è possibile trasmettere all'acquirente?

— LUISA ZERBONI

Gentile Luisa, il Bonus Verde, al pari degli altri Bonus, prevede che in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la detrazione utilizzata in tutto o in parte può essere trasferita per i rimanenti periodi d'imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. E' lasciata ampia facoltà di scelta di decidere se trasmettere la detrazione automaticamente al nuovo acquirente, oppure di decidere di mantenersi la detrazione. In quest'ultimo caso la scelta deve essere motivata espressamente citandola, preferibilmente nell'atto di vendita dell'unità immobiliare. Si ricorda infine che il Bonus Verde è valido fino al 2024 e prevede una detrazione del 36% fino ad un limite di spesa di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo per le spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico del contribuente per lavori di sistemazione innovativa di giardini e terrazze.