



RASSEGNA STAMPA

5 - 11 Giugno 2023

Appartamenti, case, negozi comunali Maxi digitalizzazione da 50mila euro

L'intervento. Al via la mappatura dettagliata di tutto il patrimonio di Palazzo Cernezzi. Il sindaco: «Fondamentale cambiare rotta, lavorare in queste condizioni è impossibile»

È partita la maxi digitalizzazione del patrimonio comunale con un incarico di circa 50mila euro affidato alla società Halley da Palazzo Cernezzi. In pratica per ciascun immobile, dalle case comunali ai negozi, dalle ville ai terreni arrivando alle grandi proprietà come via Grossi sarà tutto in formato digitale. Per ciascuno una scheda con tutti i dettagli, i contratti, i pagamenti, le certificazioni. «La digitalizzazione completa delle proprietà comunali - chiarisce il sindaco **Alessandro Rapinese**, che ha anche la delega al Patrimonio - è fondamentale poiché lavorare in queste condizioni è impossibile. Contiamo di avere un quadro dettagliato di tutti i singoli beni. È incredibile che un Comune come Como nel 2022 non avesse ancora una digitalizzazione del proprio patrimonio».

Due filoni

Due i filoni su cui si andrà avanti: il primo riguarda gli appartamenti già selezionati per il passaggio in termini gestionali ad Aler e sono quelli a cui è stata data la massima priorità. L'obiettivo dell'amministrazione Rapinese è quello che il patrimonio abitativo del Comune venga trasferito ad Aler entro il 2024. Si tratta di 790 appartamenti inseriti nella cosiddetta "edilizia residenziale

pubblica" di cui 254 sono attualmente vuoti poiché inagibili a causa di anni di mancati interventi.

Alloggi all'Aler

I primi 312 alloggi, almeno secondo le intenzioni e se verranno completate tutte le procedure (compresi sopralluoghi e verifiche) dovrebbero passare sotto la gestione Aler entro la fine di quest'anno. Cinque le vie interessate: 90 appartamenti in via Spartaco, 100 in via San Bernardino da Siena, 39 in via Filzi, 53 in via Turati e 30 in via Polano. Nel concreto significherà che sarà Aler a gestire gli immobili, a predisporre i necessari interventi di manutenzione (potendo anche usufruire dei bonus statali per le riqualificazioni), ma anche ad incassare i canoni di locazione. Prima del passaggio, però, anche le posizioni dei singoli inquilini dovranno essere digitalizzate: lo scopo è quello di verificare il pagamento dei canoni, di utilizzare esclusivamente il sistema Pagopa in modo che l'incasso entri "direttamente" nel bilancio comunale. Rapinese sul passaggio di gestione all'Aler aveva parlato di «svolta epocale».

Il secondo filone è quello che riguarda tutto il resto dei beni di proprietà di Palazzo Cernezzi che verranno scandagliati uno a uno. Anche nell'ultimo incontro



Le case comunali di via Anzani

■ Incarico a una società esterna per schedare tutti gli immobili e le certificazioni

che il primo cittadino ha tenuto nella sede di Confcommercio per parlare del regolamento per l'occupazione del suolo pubblico e del rischio di vedere concessioni per i dehor saltate a causa di doppie sanzioni nell'arco di un triennio, ha spiegato che «il Comune investirà alcune centinaia di mi-

gliaia di euro sulla digitalizzazione». E ha chiarito che se molte procedure sono lente è anche per questioni legate a mancati passaggi al digitale, ma soprattutto ha ribadito una volta di più la situazione del patrimonio che ha definito «incredibile». **G. Ron.**

Lavori prima della vendita Agevolazioni a chi compra

I quesiti. La detrazione non utilizzata dal precedente proprietario può essere inserita nella dichiarazione dei redditi dell'acquirente

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.

Buongiorno, nel 2022 ho sostenuto spese per lavori da Superbonus 110 maturando il relativo credito. Nella previsione di poter cedere il mio credito a una banca, ho oltrepassato il 31 marzo 2023, senza aver comunicato all'agenzia delle Entrate, la mia volontà di utilizzare questo credito mediante cessione a terzi o di portarlo in detrazione nel mio 730. Stante la normativa in vigore, qualora non riuscissi a cedere (nel termine ultimo della presentazione della dichiarazione dei redditi 2023) il mio credito maturato nell'anno 2022 a soggetti qualificati, potrà comunque detrarlo (tutto o in parte) attraverso le mie dichiarazioni dei redditi, nell'arco temporale di 4 anni?

— FEDERICO DI PAOLO

Gentile Federico, le confermo che, qualora non trovasse acquirenti per la cessione della sua detrazione per le spese che ha sostenuto nel 2022 per i lavori del Super Bonus 110%, ha sempre la possibilità di portarselo in detrazione nella sua dichiarazione dei redditi, modello 730. Per questo ha tempo fino al

■ ■ Se non trova acquirenti per la cessione può detrarla nel 730



Un edificio in ristrutturazione

30 settembre 2023 (o meglio, fino al 2 ottobre essendo il 30 un giorno festivo), ovvero fino al termine ultimo di presentazione del modello 730. La informo che avendo sostenuto le spese nell'anno 2022 per Super Bonus 110% ha la facoltà di decidere, proprio in fase di presentazione del suo 730, se aderire alla detrazione in 4 anni oppure se optare, come recentemente ammesso, per la fruizione della detrazione in 10 rate annuali di pari importo. Le ricordo che quest'ultima opzione è irrevocabile e va esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al 2023 (da presentare nel 2024), a condizione che la detrazione relativa al periodo d'imposta 2022 non venga indi-

cata nella dichiarazione dei redditi di quest'anno, relativa al 2022. In ogni modo, il suo Caf le fornirà tutte le indicazioni procedurali corrette e le consiglierà se esercitare o meno la ripartizione decennale. Come noto, l'allungamento decennale della fruizione ritarda il tempo di recupero della detrazione spettante, ma dà il vantaggio di poter più facilmente compensare la quota di detrazione, inferiore rispetto alla ripartizione quadriennale, con le proprie imposte annuali.

Buongiorno, vorrei chiedere se è corretto portare nella propria dichiarazione dei redditi le rate residue (detrazione del 50% in 10 anni) relative a lavori su parti comuni del condominio in

riferimento a un immobile acquistato. Si specifica che il precedente proprietario, dopo la vendita dell'immobile, non ha più fruito della detrazione. Grazie

— ANTONELLA FUSCO

Gentile Antonella, le confermo che in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente (persona fisica) dell'unità immobiliare. In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o se trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile. Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile. Essendo quest'ultimo il suo caso, le confermo che potrà fruire nella sua dichiarazione dei redditi delle detrazioni sostenute dal venditore del suo immobile. Ricordo infine che nel caso le venisse richiesta in un controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate, è opportuno procurarsi tutta la documentazione giustificativa di spettanza della detrazione fiscale. Pertanto le consiglio di richiedere fin da subito all'amministratore condominiale la ripartizione della detrazione in quote millesimali di proprietà e al venditore del suo immobile le contabili di pagamento delle spese condominiali inerenti ai lavori oggetto di detrazione.

Il box è distante C'è la detrazione



RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO E TRIBUTARIO DI ANCE COMO

Antonio Moglia

espertocasa@laprovincia.it

Gentile dottore, sono proprietario di una villetta unifamiliare, seconda casa, sulla quale vorrei fare la coibentazione di una delle facciate esterne, totalmente cieca. Ho escluso finora l'utilizzo dell'ex 110% per timore di errori e imprevisti e vorrei sapere se dal punto di vista edilizio si tratta di manutenzione straordinaria. Potrei godere del beneficio del 50% spalmato in dieci anni?

— CESARE GIUDICI

Gentile Cesare, le confermo che la coibentazione di una facciata rientra nella manutenzione straordinaria e quindi può usufruire del Bonus Casa. Le ricordo che la detrazione è del 50% fino a un limite di spesa di 96.000 euro e ha tempo fino al 2024 per realizzare l'intervento. La detrazione potrà essere fruita esclusivamente portandola in detrazione nella sua dichiarazione dei redditi, suddividendola in 10 rate di pari importo. Infatti, come saprà, per i lavori avviati successivamente al 17 febbraio 2023 non è più ammessa l'opzione per la cessione del credito a soggetti terzi o allo stesso fornitore con l'applicazione dello sconto in fattura. Come per tutti gli interventi del Bonus Casa che comportano risparmio energetico occorrerà trasmettere in via telematica all'Enea una comunicazione con le informazioni di dettaglio dell'intervento effettuato. Questa comunicazione ha valore unicamente statistico, l'omesso invio non fa decadere dal beneficio ma comporta il versamento di una sanzione. Le ricordo infine che per lo stesso intervento può usufruire alternativamente anche dell'Eco Bonus, al verificarsi

però di particolari requisiti. Ad esempio, che la coibentazione interessi pareti che delimitano vani riscaldati verso l'esterno, o che i valori di trasmittanza termica finali siano inferiori ai valori limite del dm 6 agosto 2020. Dovrà affidarsi ad un tecnico abilitato per ottenere l'asseverazione che attesti la rispondenza ai requisiti e la congruità delle spese sostenute. Rimane sempre la comunicazione all'Enea, obbligatoria per poter accedere al beneficio. L'Eco Bonus è più complesso, anche se consente di fruire di una detrazione del 65% con un massimale di detrazione di 60.000 euro e sempre fino al 2024. Valuti attentamente, con un tecnico professionista, i vantaggi fiscali comparati all'onerosità operativa, per effettuare la migliore scelta tra i due bonus.

Buongiorno dottore, mi permetto di chiederle informazioni sulle agevolazioni per l'acquisto di un box (a circa 150 metri dalla mia abitazione). C'è la detrazione del 50%?
Antonio Luppi

Gentile Antonio, il Bonus Casa con detrazione Irpef del 50% spetta anche per l'acquisto di box auto pertinenziali. In particolare l'agevolazione è riconosciuta per l'acquisto di box realizzati esclusivamente da un'impresa edile nell'ambito degli interventi di una nuova costruzione e, altra condizione necessaria, se vi sia un vincolo pertinenziale con un'unità abitativa di proprietà dell'acquirente. Il vincolo si realizza quando il box sia posto al servizio dell'abitazione principale in modo certo, diventandone un accessorio. Il vincolo pertinenziale si verifica automaticamente quando il box auto, per la sua posizione contigua all'abitazione, è funzionalmente collegato alla stessa; diversamente deve essere espressamente richiesto per manifestazione di volontà nell'atto di acquisto del box stesso. Ed è quest'ultima strada quella che dovrà percorrere nel caso dell'acquisto del suo box.

Focus casa

Le norme e il mercato

Sostituzione degli infissi Le spese? In detrazione

I quesiti. Dagli sconti in fattura all'efficientamento energetico. Domande e risposte su bonus, agevolazioni fiscali e ristrutturazioni

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 dottore, nell'aprile 2022 ho deciso di cambiare gli infissi della mia abitazione chiedendo lo sconto in fattura che non mi è stato accordato. Sempre nel 2022 ho versato una quota pari al 40% dell'ammontare complessivo dei lavori che sono stati terminati nel maggio 2023. Dopo avere pagato l'ultima tranche, inoltrerò la dichiarazione all'Enea. Le chiedo: è possibile detrarre la quota pagata nel 2022 con la dichiarazione dei redditi del 2023? Altrimenti posso detrarre tutto con la dichiarazione del prossimo anno o dovrei considerare perduta la prima rata?

— GIOVANNI ANTONI

Gentile Giovanni, le confermo che le spese che ha sostenuto nel 2022 quale acconto del 40% per i lavori di sostituzione degli infissi della sua abitazione, potranno essere portate in detrazione nella sua prossima dichiarazione dei redditi 2023 relativa all'anno 2022. Per la detrazione vale il cd. principio "di cassa" per il quale si portano in detrazione le spese sostenute (pagate) nell'anno, anche se rappresentano una quota parte dell'intera spesa. Fondamen-

■ ■ La detrazione dei bonus edilizi spetta anche ai titolari del diritto di godimento»



Sostituire gli infissi aiuta a migliorare l'efficienza energetica

tale è che i lavori vengano terminati nell'anno successivo. Ricordo che per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale (anche "on line"), il cd. "bonifico parlante", con un modello già predisposto da cui risultino la causale del versamento con riferimento alla norma del bonus utilizzato, oltre al codice fiscale del beneficiario della detrazione ed i riferimenti del beneficiario del pagamento. L'intervento della sostituzione degli infissi può rientrare nel Bonus Casa per il quale, come ha ricordato, essendo intervento effettuato per il conseguimento di risparmi energetici, deve trasmettere all'Enea una comunicazione con le informazioni sui lavori effettuati. Tale

comunicazione va trasmessa telematicamente entro 90 giorni dalla data di fine lavori. Quindi nel suo caso dovrà trasmetterla calcolando i 90 giorni dal maggio 2023. Le ulteriori spese che sosterrà entro quest'anno 2023 andranno poi detratte, sempre in applicazione del principio "di cassa", nella prossima dichiarazione dei redditi da presentare nel 2024 e relativa all'anno 2023. In ultimo le ricordo che il limite di spesa massima di 96.000 euro del Bonus Casa sul quale calcolare la detrazione del 50% deve essere conteggiato tenendo conto delle spese sostenute nei diversi anni 2022 e 2023.

Buongiorno, sono proprietario di una casa con due appartamenti. Al piano terra vivo-

no i miei genitori a titolo di usufruttuari, al primo piano vivo io con la mia famiglia. Nel 2022 abbiamo effettuato lavori di efficientamento energetico come mini condominio. Ora, visto che parte delle spese è stata sostenuta dai miei genitori pur essendo io l'unico intestatario della pratica, è possibile per loro detrarre la quota nella dichiarazione dei redditi?

— GLAUCO POZZI

Gentile Glauco, le ricordo che l'agevolazione della detrazione dei bonus edilizi spetta non soltanto ai titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione). Quindi i suoi genitori, usufruttuari dell'appartamento al piano terra, possono usufruire della detrazione per le spese di efficientamento energetico del vostro mini condominio. E precisamente possono detrarre sia le spese realizzate sulle parti comuni in base alla quota di proprietà millimetrica e sia le spese relative esclusivamente all'appartamento al piano terra, per il suo intero ammontare. Condizione necessaria al fine di poter usufruire della detrazione è avere sostenuto effettivamente le relative spese anche se non si risulta intestatari del bonifico e/o della fattura. In questo caso è necessario integrare i documenti di spesa con l'indicazione del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione del relativo importo. Essendo questo il suo caso, dal momento che i suoi genitori hanno sostenuto parte delle spese, è quindi necessario che le fatture ricevute vengano integrate con il nominativo dei suoi genitori per la quota di spesa a loro spettante e realmente sostenuta.

Il videocitofono condominiale



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

espertocasa@laprovincia.it

L'assemblea del mio condominio ha deliberato la sostituzione del citofono con un moderno videocitofono, ma la maggioranza ha dichiarato di non volere usufruire degli incentivi fiscali. A fronte di una tale scelta cosa può fare un singolo condomino? E nel caso quale è la detrazione prevista?

— ROBERTA GIANNI

Gentile Roberta, la sostituzione dell'impianto del citofono rientra negli interventi di manutenzione ordinaria che possono usufruire del Bonus Casa nei condomini. La detrazione è del 50% della spesa e spetta ad ogni singolo condomino in ragione della propria quota millesimale di proprietà. La procedura per ottenere la detrazione prevede che l'amministratore condominiale provveda ad effettuare il pagamento al fornitore del nuovo impianto citofono con il bonifico parlante. Lo stesso amministratore condominiale rilascerà una certificazione nella quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile ad ogni singolo condomino. La detrazione poi spetta ad ogni singolo condomino nel limite della quota a lui imputata, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi, indicativamente entro il giugno dell'anno successivo. A tale procedura l'amministratore condominiale dovrà attenersi e rientrerà poi nella libera scelta di ogni singolo proprietario, decidere se usufruire della detrazione nella propria dichiarazione

dei redditi. L'attività dell'amministratore condominiale per l'espletamento di queste pratiche può avere un costo che sarà addebitato al condomino e che è escluso dall'ammontare di spesa detraibile.

Gentile dottore, sono il proprietario di una palazzina in cui nel 2022 sono stati fatti lavori di ristrutturazione (ovviamente sono in possesso della Cila). L'artigiano che ha sostituito gli infissi, pur avendo fatturato la spesa, non ha allegato la documentazione per l'Enea. Le chiedo: per quanto riguarda me il credito di imposta è perduto?

— AGOSTINO RIMOLDI

Gentile Agostino, bisogna distinguere se per la sostituzione degli infissi intende usufruire del Bonus Casa o dell'Eco Bonus. Dal momento che entrambe le misure sono applicabili alla sostituzione degli infissi, generalmente si opta per l'Eco Bonus quando si raggiungono i requisiti più specifici ed importanti richiesti, e si è esaurito il limite di spesa massimo di 96mila euro utilizzabile come Bonus Casa. Fosse questo il suo caso, la conforto ricordandole che il ritardato invio all'ENEA della comunicazione entro i 90 giorni dalla fine dei lavori non costituisce causa di decadenza dal beneficio. Occorre però effettuare la comunicazione tardiva, utilizzando la procedura di "remissione in bonis", entro il termine ordinario della presentazione del modello UNICO che scade successivamente al termine previsto per effettuare la comunicazione. Nel suo caso essendo la comunicazione all'ENEA scaduta nel 2022 tale termine è il 30 giugno 2023 per il modello cartaceo o il 30 novembre 2023 per il modello telematico. Inoltre dovrà procedere al contestuale versamento di una sanzione di 258 euro, utilizzando il modello di versamento F24 indicando il codice tributo 8114.