

**ANCE** | COMO

# **RASSEGNA STAMPA**

**19 - 25 Giugno 2023**

# Assemblea di Fimaa Bargolini rieletto alla presidenza



Il nuovo direttivo della Fimaa Confcommercio

## Associazioni

È stato confermato per acclamazione dal nuovo direttivo Mandato di quattro anni

Dopo gli anni difficili della pandemia l'attività degli agenti immobiliari che fanno riferimento a Confcommercio Imprese è ripresa forte delle novità introdotte, a partire dal rafforzamento degli strumenti digitali, e settimana scorsa la Fimaa - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - di Como si è riunita per l'assemblea annuale che ha eletto il nuovo direttivo e confermato il presidente uscente Mirko Bargolini.

L'assemblea dei soci Fimaa Como si è svolta nella sede di Confcommercio in via Ballarini ed è cominciata con la relazione del presidente sulle attività degli ultimi quattro anni, comprensivi del difficile periodo del lockdown. La pandemia ha costretto a ripensare e a riorganizzare gran parte delle attività associative, a partire dall'evento più importante di Fimaa Como: la presentazione del Borsino Immobiliare di Como e provincia, che per due edizioni, nel 2020 e ancora nel 2021, si è dovuta tenere in video conferenza e senza pubblico. Allo stesso modo in quel periodo la formazione non si è potuta svolgere in presenza, ma grazie alla predi-

sposizione delle opzioni da remoto non si è mai fermata. L'associazione al contempo ha lavorato allo sviluppo dei propri social e dei siti web, in particolare il portale [www.trovacasacommo.it](http://www.trovacasacommo.it).

L'assemblea ha inoltre approvato una nuova bozza di statuto predisposta per realizzare una maggiore integrazione con il sistema confederale. Infine, come da programma sono stati eletti il nuovo consiglio direttivo che resterà in carica per quattro anni, il collegio dei probiviri, che svolge istruttorie senza formalità di rito ed esprime un parere che viene proposto al consiglio direttivo per eventuali provvedimenti disciplinari nei confronti degli associati coinvolti, e il collegio dei revisori dei conti. Gli eletti nel direttivo sono Mirko Bargolini, Davide Buratti, Davide Carnovali, Daniela Cammarata, Angelina Malerba, Marco Mangano, Luca Martinelli, Laura Oppo, Massimiliano Papa, Fabrizio Puglia, Monica Tilli, Alberto Vialardi e Claudio Zanetti. Il neo eletto consiglio ha riconfermato per acclamazione Mirko Bargolini alla presidenza. Il collegio dei probiviri sarà formato da Giovanni Barbaro, Damiano Caon e Marco Capoferri. Per il collegio dei revisori dei conti sono stati eletti Alessandro Anzani, Donatello De Maio e Luca Rascio. **F. Man.**

---

## Sicurezza Controlli integrati nei cantieri

### Edilizia

Continua in provincia  
l'attività ispettiva  
coordinata  
dalla Prefettura

Continuano i controlli nei cantieri coordinati dalla Prefettura per prevenire gli infortuni sul lavoro. Settimana scorsa il prefetto Andrea Polichetti è intervenuto alla riunione del Comitato Paritetico Territoriale (Cpt) per la prevenzione infortuni, l'igiene e l'ambiente di lavoro per le attività edilizie della provincia di Como, tracciando il quadro in cui si dovranno muovere le istituzioni per intervenire in modo efficace.

Alla riunione hanno partecipato i rappresentanti provinciali delle associazioni di categoria, delle organizzazioni sindacali, degli enti bilaterali di settore e degli enti ispettivi. Mentre il Cpt ha evidenziato l'aumento dei controlli in cantiere dei propri tecnici, gli enti bilaterali dell'edilizia stanno assumendo un ruolo sempre più importante per la verifica del rispetto delle norme di prevenzione e antinfortunistiche, di informazione e formazione di imprese e lavoratori, con l'obiettivo di sostenere e potenziare la cultura della sicurezza.

Il Prefetto ha quindi confermato la predisposizione di controlli integrati tra le diverse forze di polizia, l'Ispettorato del Lavoro e Ats Insubria per «reprimere le condotte trasgressive e irresponsabili, a tutela sia del rispetto della sicurezza dei lavoratori che della stessa regolarità dell'impresa all'interno dei cantieri. La sicurezza si fonda solo su valori condivisi tra tutti i soggetti che operano sul luogo di lavoro. Non è accettabile un calo di attenzione».

# Barriere nei condomini Incentivi per abbatterle

**I quesiti dei lettori.** Sono numerose le agevolazioni fiscali a disposizione. Detrazione del 75% in cinque anni (limite di spesa di 50mila euro) e Iva al 4%

All'indirizzo mail [espertocasa@laprovincia.it](mailto: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.

*Egregio dottor Moglia, ogni sabato leggo con interesse la pagina dedicata ai bonus e ai problemi condominiali, ma finora non ho ancora trovato articoli e spiegazioni sui benefici fiscali riservati alle persone con invalidità. Incontrando un amico invalido al 75% con gravi problemi di deambulazione mi diceva che nella prossima assemblea condominiale avrebbe portato la proposta di mettere l'ascensore. Per convincere gli altri condomini all'esborso, ha trovato varie leggi che favoriscono fiscalmente questo tipo di spese essenziali per un disabile. Mi diceva che ci sono molte agevolazioni fiscali di cui tutti i condomini possono usufruire se nel loro palazzo c'è un invalido con almeno il 75% di invalidità.*

... PATHAK JUNIOR

Gentile Pathak, le posso confermare che esistono diversi bonus per i lavori di abbattimento delle barriere architettoniche di cui i condomini possono usufruire. I bonus, peraltro, sono legati alla finalità dell'intervento, indipendentemente dalla presenza di un disabile nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto dei lavori. Il bonus attualmente più vantaggioso è il Bonus Abbattimento Barriere Architettoniche introdotto dal 2022. Questo bonus consente di usufruire di una detrazione in 5 anni del 75% delle spese sostenute. Il limite di spesa è di 50.000 euro per gli edifici unifamiliari, invece nei condomini il limite è di 40.000 euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari di cui si compone l'edificio fino



L'installazione dell'ascensore tra gli interventi agevolati

a otto unità, per diventare di 30.000 euro oltre le otto unità immobiliari. Condizione indispensabile è che i lavori di abbattimento barriere architettoniche rispettino i requisiti previsti dal DM. 236 del 1989, requisiti che vanno attestati da un professionista tecnico. Le opere, conformi al DM 236 che vi rientrano e che possono essere realizzate sia sulle parti comuni sia sulle singole unità immobiliari, sono tante: ad esempio, a puro titolo d'esempio, opere che si riferiscono alla sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni), al rifacimento o adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), al rifacimento di scale ed ascensori, all'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici. Gli interventi che non presentano le caratteristiche tecniche del DM 236 del 1989 non possono qualificarsi come interventi di abbattimento barriere architettoniche; tuttavia danno diritto

alla detrazione, secondo le regole del Bonus Casa, con detrazione del 50%, qualora possano configurarsi quali interventi di manutenzione ordinaria (se effettuati su parti comuni dell'edificio) o straordinaria. Ulteriore importante vantaggio del Bonus Abbattimento Barriere Architettoniche è che in alternativa alla detrazione è possibile optare per la cessione del credito ad altri soggetti e anche allo stesso fornitore sotto forma di sconto in fattura sul corrispettivo dovuto. Il Bonus è applicabile fino al 2025. In ultimo, è da ricordare che, altra misura agevolativa è l'applicazione dell'Iva al 4% sulle fatture degli interventi.

*I miei suoceri erano proprietari di una abitazione e di due box annessi. Un solo box risultava di pertinenza, quindi pagavano l'Imu solo sul secondo box. Al decesso di mio suocero, mia suocera ha continuato a risiedere nella stessa abitazione e si è continuato a pagare l'Imu sul secondo box,*

*ripartita tra coniuge superstite e i due figli eredi (tra cui mia moglie). Nel 2021 il box definito di pertinenza è stato venduto, di conseguenza è diventato di pertinenza il secondo box e tale cambiamento è stato notificato al Comune. Ora, solo agli eredi, e non alla madre, il Comune richiede il pagamento dell'Imu del sopra citato box (due figli, 16,67% a testa). E' corretto? O il Comune sta facendo confusione? Giorgio Riva*

Gentile Giorgio, le confermo che il comportamento del Comune nel conteggio dell'Imu dell'abitazione e dei due box a seguito dei passaggi di titolarità, che mi ha descritto, è assolutamente corretto. L'esenzione dal pagamento dell'Imu si applica oltre che per l'abitazione anche per un solo box di pertinenza della stessa abitazione, a condizione che nell'abitazione sia stabilita la propria residenza anagrafica e la propria dimora abituale. Quindi quando la proprietà era dei suoi suoceri, l'esenzione valeva per l'abitazione e il primo box ma non per il secondo box sul quale il pagamento IMU era dovuto. Al decesso del suocero il pagamento dell'Imu sul secondo box era dovuto come precedentemente, ma dai nuovi proprietari, in questo caso gli eredi: la moglie vedova e i due figli. Infine quando nel 2021, uno dei due box è stato ceduto, l'unico box rimasto è divenuto esente solo per la mamma. Infatti solo per la mamma questo box costituisce pertinenza dell'abitazione principale. Abitazione principale secondo i concetti di residenza e dimora sopra accennati. Questa condizione non vale per i figli per i quali l'esenzione dell'Imu non opera perché il box non è pertinenza dell'appartamento in cui risiedono, e quindi pagano Imu per la loro quota di 16,67% a testa.

# Tende solari Serve la bussola



RESPONSABILE  
DEL SETTORE  
ECONOMICO E  
TRIBUTARIO  
DI ANCE COMO

Antonio Moglia

[espertocasa@laprovincia.it](mailto:espertocasa@laprovincia.it)

*Buongiorno, ai fini della richiesta di detrazione per le schermature solari, cosa fa fede per determinare l'esposizione delle finestre verso i punti cardinali, dato che il Nord, Nord-Est e Nord-Ovest sono esclusi dal bonus? Le planimetrie dell'abitazione con l'indicazione del Nord fanno fede?*

... ADALBERTO VALLI

Gentile Adalberto, le ricordo che sia l'acquisto sia la posa in opera delle tende solari, cd. schermature solari, rientrano nell'Eco Bonus ed è quindi riconosciuta una detrazione del 50% dall'Irpef nella misura massima di 60.000 euro. Bisogna però rispettare alcune condizioni che potrà verificare con il suo tecnico professionista o direttamente con quello dell'impresa fornitrice. Le tende da sole, ad esempio, devono essere ricomprese tra quelle elencate all'allegato M del D.lgs. 311/2006 e devono essere fissate stabilmente all'involucro edilizio e proteggere superfici vetrate. Il loro posizionamento cardinale è importante in quanto sono ammesse le installazioni orientate da EST a OVEST passando da SUD; mentre sono esclusi gli orientamenti NORD, NORD-EST e NORD-OVEST. La verifica deve proprio essere fatta sull'orientamento cardinale effettivo dell'edificio, identificando il Nord con l'ausilio di una bussola oppure, come da lei giustamente suggerito, utilizzando anche una planimetria che riporta l'indicazione del Nord. A cura del suo tecnico e dell'impresa fornitrice dovrà essere trasmessa una comunicazione all'Enea entro i 90 giorni dalla fine dei lavori. In questa comunicazione si deve dichiarare tra gli altri dati

anche l'orientamento del posizionamento delle tende. Conservi l'originale della "scheda descrittiva" con i riferimenti dei codici di trasmissione, l'asseverazione redatta dal tecnico o la certificazione del fornitore che attesti il rispetto dei requisiti tecnici, dell'orientamento e anche tutte le schede tecniche dei materiali che le sono stati montati e la loro marcatura CE. Consegni questa documentazione insieme alle copie delle fatture e le ricevute dei bonifici parlanti dei pagamenti effettuati al suo commercialista, che provvederà a conteggiarle la detrazione inserendola nella sua prossima dichiarazione dei redditi.

*Buongiorno, le chiedo se possibile delucidazioni sulla sostituzione degli infissi. A quali condizioni è possibile usufruire degli incentivi e qual è la detrazione prevista? E' necessario che i lavori facciano scattare un miglioramento della classe energetica?*

... ANTONIA

Gentile Antonia, la sostituzione degli infissi può rientrare sia nel Bonus Casa sia nell'Eco Bonus. Per il Bonus Casa è sufficiente che con la sostituzione si ottenga un risparmio energetico (e ciò avviene quasi in automatico); per l'Eco Bonus invece occorre verificare l'osservanza di particolari requisiti di isolamento termico, devono essere valutati dal suo tecnico, il quale dovrà poi occuparsi anche della comunicazione all'Enea. La comunicazione è da trasmettere entro 90 giorni dalla fine dei lavori e al suo interno si deve dichiarare il raggiungimento dei requisiti in questione. La detrazione del Bonus Casa è del 50% con limite di spesa di 96.000 euro, invece la detrazione dell'Eco Bonus è del 50% con limite di detrazione 60.000 euro. Nell'applicazione del Bonus Casa e nell'Eco Bonus non è richiesto il salto delle due classi che sussiste solo nell'ipotesi infine, che l'intervento possa rientrare come intervento "trainato" in pratica di Super Bonus