



RASSEGNA STAMPA

3 - 16 Luglio 2023

Palestra e lounge bar «Così la nostra azienda diventa più attrattiva»

Costruzioni. Il caso della Toptaglio di Albese con Cassano dove la sede è stata realizzata a misura di dipendente
«Un contesto piacevole ci aiuta a trattenere le persone»

ALBESE CON CASSANO

È nata, è cresciuta ed è rimasta a Como fino ad oggi, rappresentando un'eccellenza nel settore dell'edilizia sul fronte delle lavorazioni su misura e un esempio di attenzione ai propri dipendenti.

La Toptaglio di Albese con Cassano è nata nel 1999 come impresa di demolizioni dall'intraprendenza di Paolo Ceresoli, titolare e all'epoca unico dipendente.

Con il sostegno di familiari e fornitori e con un percorso tutto suo, non previsto e decisamente efficace, l'azienda si è specializzata in diversi altri rami fino alla ricostruzione e da ultimo agli allestimenti, realizzando, a partire da aree dismesse, showroom per i grandi brand della moda, negozi, appartamenti, uffici, riqualificazione di ville ed edifici storici.

I progetti

Tra gli interventi che il titolare racconta con una punta di orgoglio, l'unica demolizione al mondo effettuata all'interno di un altoforno in funzione con

un robot progettato apposta.

L'edificio che ospita la sede è votato al bello da vedere e da vivere. Una scelta frutto di una precisa strategia aziendale. «Oggi abbiamo una cinquantina di dipendenti e siamo sempre interessati ad attrarre nuovi talenti in diversi ambiti. La difficoltà di trovare personale è legata anche alla scelta di restare a Como, dove la manodopera è attratta dalla Svizzera e le menti sono attratte da Milano. Da parte nostra abbiamo cercato di creare un contesto piacevole e il lavoro attraente».

In azienda capita di lavorare in tutti i giorni dell'anno, a volte a tutti gli orari.

Per assicurare un ambiente confortevole e rispondere alle diverse necessità delle persone all'interno, oltre agli uffici a vetri, ben illuminati, le pareti interne fiorite con giardini verticali, gli animali per la pet therapy che giocano tra i desk e si fanno coccolare, c'è lo spazio per il pranzo insieme con cucina e un grande tavolo, un maxi schermo da 50", calcetto e freccette per staccare e di-

vertirsi insieme.

I dipendenti possono portare anche i figli o gli animali domestici. C'è la palestra aziendale con attrezzi e macchinari che si può utilizzare liberamente nelle pause, ci sono alcune ore a settimana con il personal trainer o le lezioni di ballo latino americano. Oltre agli spogliatoi, ci sono la stanza per i massaggi e quella per il fisioterapista. All'esterno l'offerta per il benessere aziendale non è da meno. Una lounge nel giardino con tavoli e bar viene sfruttata nella bella stagione per le pause caffè e gli aperitivi dopo il lavoro.

I servizi

«Adesso stiamo cercando un insegnante di inglese. Vorrei introdurre un corso diffuso in azienda perché può essere utile quando lavoriamo all'estero e in ogni caso contribuisce alla nostra formazione personale. Sto pensando anche a un corso per l'uso dei software di costruzione, ma preferisco delle lezioni frontali a quelle più diffuse online».

La Toptaglio oggi è



L'area verde per il relax dei dipendenti



La palestra aziendale nella sede di Albese

un'azienda che opera nel real estate, bonifiche, demolizioni, costruzioni e fit out, potenzialmente con la presa in carico di un'area e la riconsegna al cliente del nuovo edificio "chiavi in mano".

In qualche caso fanno anche il mantenimento dell'immobi-

le nel tempo. «Possiamo fare tutto questo perché abbiamo in pancia le maestranze per eseguire ogni singola operazione - spiega il titolare - un po' com'era nelle vecchie imprese di costruzione. Abbiamo dei consulenti ma preferisco avere dei dipendenti». **F. Man.**

«Mi sono licenziato e sono partito da zero»

«Ho iniziato come operaio per una piccola impresa di demolizioni nel Comasco e alla fine degli anni Novanta ho deciso di aprire la mia attività», racconta Paolo Ceresoli. Da allora, ed era il 1999, è titolare di Toptaglio, che oggi offre demolizioni industriali, civili, controllate, speciali, robotizzate e con mantenimento facciate, decommissioning, costruzioni innovative e perfino allestimento sul mercato italiano ed estero. Tra i primi step di Ceresoli, da capo e unico dipendente della neonata azienda, era stato comprare un furgone usato. «Ho continuato a fare il lavoro manuale, aggiungendo l'amministrativo e il commerciale nel resto del tempo. I fornitori che mi conoscevano si fidavano, i clienti erano soddisfatti e chiedevano sempre più servizi aggiuntivi. Poco alla volta sono arrivati i primi dipendenti, e la parte più interessante era mettersi alla prova imparando sul campo e provando strade nuove». L'allargamento ad altri settori e la conseguente offerta di servizi più completi ha spinto l'azienda ad acquisire competenze nuove. «Cerchiamo sempre di introdurre ragazzi giovani e brillanti, anche se non hanno ancora le competenze che servono, e li formiamo all'interno dove possono imparare direttamente in modo più efficace. Oggi siamo quello che siamo solo grazie alle persone che collaborano con noi e che abbiamo incontrato cammin facendo. A loro vanno i meriti per l'impegno e la dedizione che dimostrano tutti i giorni». **F. MAN.**

Lavori trainanti e trainati A chi vanno fattura e sconto

I quesiti dei lettori. Diverse regole per interventi di condominio e singoli. L'Indice di prestazione energetica e la classe sono già compresi nell'Ape

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, sono stati svolti lavori trainanti sulle parti comuni e lavori trainati su parti private per un condominio composto da 8 unità immobiliari che hanno optato per la cessione del credito con sconto in fattura. Chiedo se la fatturazione può essere unica intestata all'amministratore sia per i lavori su parti comuni e parti private o deve essere fatta per le parti comuni al condominio ovvero all'amministratore e sulle parti private intestata e divisa per ogni condomino.

— MARINA CAPRARI

Gentile Marina, le confermo che la regola della fatturazione del Super Bonus è differente per i lavori trainanti e per i lavori trainati. I lavori trainanti interessano le parti comuni di un condominio e pertanto devono essere fatturate direttamente al condominio, tramite l'amministratore. Nel caso il condominio non fosse costituito perché non si raggiunge il numero minimo delle unità immobiliari necessarie, la fatturazione deve essere fatta ad un condomino che assume l'incarico di amministrare pro tempore. La fatturazione deve sempre essere fatta per l'importo di spesa complessiva dell'edificio. Successivamente l'amministratore o l'amministratore pro tempore provvederanno a ripartire la spesa tra i proprietari in ragione delle rispettive quote. Viceversa i lavori trainati interessano le singole unità immobiliari, vengono decisi dai singoli proprietari secondo la propria volontà, pertanto sono definiti "lavori privati" e non "lavori con-



Regole diverse per la detrazione di lavori trainanti e trainati

miniali". Ne discende che la fatturazione dei lavori trainati deve obbligatoriamente essere fatta al singolo proprietario dell'unità immobiliare.

Gentile dottor Moglia, sono in trattativa per l'acquisto di un appartamento e, mi dice un conoscente, è cosa utile richiedere al venditore, insieme al libretto caldaia e all'Attestato di prestazione energetica, il documento che attesta l'Indice di prestazione energetica e la classe energetica dell'immobile. Non vorrei sembrare pedante alla controparte e le chiedo cosa ne pensi.

— ANTONELLA

Gentile Antonella, la rassicuro ricordandole che l'Ape (Attestato di prestazione energetica) è un documento che obbligatoriamente il venditore di un immobile residenziale deve produrre all'acquirente per perfezionare la compravendita. L'Ape già ricomprende sia l'attestazione dell'Indice di Prestazione Energetica sia la classe energetica dell'immobile. Quindi la sua

richiesta di questi ulteriori dati, prima di tutto, non comporta una ulteriore fornitura di documentazione al venditore rispetto all'Ape. E secondariamente, non comporta per lo stesso venditore un ulteriore eccessivo adempimento, dal momento che è obbligato a produrlo. In ultimo mi preme ricordarle la notevole importanza dell'Ape, che è il documento ufficiale che fornisce una serie di indicazioni sulle performance energetiche dell'edificio e sui consumi, definendo una precisa classe energetica. Questa classificazione è indicativa degli interventi che l'immobile necessita per riqualificarsi energeticamente, qualora si volessero eseguire, e può condizionarne anche il valore di mercato.

Buongiorno, sono cinque anni che ho infiltrazioni in tre locali del mio appartamento, finalmente è stato deciso di rifare la terrazza sovrastante che fa anche da tetto. Io ed altri vorremmo fare anche l'isolamento termico, ma alcuni condomini

si oppongono dicendo che i beneficiari sarebbero solo i proprietari degli ultimi piani. Come posso comportarmi?

— GIUSEPPE INTROINI

Gentile Giuseppe, la copertura terrazza di un condominio, come quella da lei descritta, è una parte comune condominiale se il regolamento condominiale non prevede diversamente. Quindi le spese del terrazzo vanno deliberate con le previste maggioranze assembleari e le spese relative ai lavori vanno ripartite tra i proprietari in ragione della loro quota millesimale. Tenga presente, perché vi sono differenti quorum deliberativi, che la riparazione dell'infiltrazione è una spesa ordinaria ed invece l'isolamento termico è una spesa straordinaria. Si confronti con il suo amministratore condominiale per aver conferma e più circostanziate precisazioni. Mi preme farle presente che i lavori di isolamento termico del terrazzo possono rientrare, ricorrendo alcuni requisiti, nella detrazione fiscale dell'Eco Bonus con detrazione del 65% recuperabile in 10 anni, fino ad un massimale di detrazione di 60.000 euro e con durata fino a tutto l'anno 2024. La detrazione spetta, nel caso dei condomini, abitualmente a tutti i proprietari in ragione della quota di ripartizione millesimale. Ma, in via alternativa, quando alcuni condomini non vogliono sostenere la spesa, la detrazione può essere fruita dai singoli proprietari che decidono di accollarsela. Quindi se non dovesse convincere gli altri condomini del suo edificio a sostenere la spesa dell'isolamento del terrazzo, valuti l'opportunità di accollarsela lei insieme agli altri proprietari favorevoli all'intervento. Otterrete in contropartita il beneficio della detrazione.

Il fotovoltaico sul terrazzo



RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO E TRIBUTARIO DI ANCE COMO

Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Buonasera, vivo all'ultimo piano e ho il sole di fronte tutto il giorno, l'unico posto dove potrei montare i pannelli fotovoltaici è la ringhiera del mio terrazzo. Ho letto diverse cose sulla questione forse un po' datate e a volte in contraddizione, la maggior parte si rifà al fatto che serve una approvazione del condominio (che mai avverrà), da qualche parte leggo che con regole nuove o in arrivo nessuno può vietare di montare un impianto sulla propria proprietà. Cosa mi consiglia?

— GIORDANO RIPAMONTI

Gentile Giordano, la sua domanda interessa diversi ambiti. Il primo è quello condominiale per il quale lei ha necessità di dare comunicazione all'amministratore del condominio della sua intenzione di installare il pannello fotovoltaico sulla sua proprietà privata. L'amministratore convocherà l'assemblea, la quale potrà ratificare la sua scelta o opporsi esclusivamente per le motivazioni di salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. È proprio quest'ultimo aspetto lo scoglio più importante da superare e da condividere con gli altri proprietari. Le suggerisco di dialogare con il suo amministratore, in primis per trovare modalità alternative di esecuzione e posizionamento dei pannelli, che potrebbero trovare collocazione su spazi comuni. Ma anche per capire se la sua esigenza non sia sentita da altri proprietari, concertando una soluzione congiunta. Le suggerisco di farsi aiutare da un professionista nella valutazione di altri interventi volti al risparmio energetico. Soluzioni magari più onerose

ma che possono rientrare sia nel Bonus Casa che nell'Eco Bonus e quindi godere di detrazioni fino al 65% della sua Irpef.

Buongiorno, noi dovremmo installare un ascensore esterno, nel cortile. Vorremmo beneficiare del bonus 75. L'ascensore non arriverebbe ai piani, ma agli ammezzati. Abbiamo over 65 nel palazzo e un disabile. In base alla legge 13/1989, non serve che l'ascensore risolva del tutto i problemi di mobilità delle persone con handicap, ma è sufficiente che la sua installazione «produca comunque un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione»: potremmo beneficiare del bonus?

— EMANUELE ANZUINI

Gentile Emanuele, i lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche rientrano tra quelli che usufruiscono del Bonus Casa. L'unico requisito tecnico è adempiere alla mera eliminazione delle barriere architettoniche senza altre prescrizioni. Essendo un intervento di parte comune, a questa tipologia d'intervento del Bonus Casa si applica una detrazione del 50% fino al limite di spesa di 96.000 per unità immobiliare. La misura è valida fino al 2024 e non è più prevista la possibilità di cessione della detrazione. Come da lei ricordato, dal 2022 è stata prevista uno specifico Bonus Eliminazione Barriere Architettoniche che prevede una detrazione maggiore del 75% se l'intervento rispecchia i requisiti previsti dal DM n. 236 del 1989, per i quali il riscontro deve essere certificato da un tecnico. È quindi consigliabile che vi confrontiate con un professionista che identifichi la rispondenza di questi maggiori requisiti tecnici richiesti al suo caso, soprattutto con riguardo alla problematica dell'arrivo dell'ascensore all'ammezzato e non al piano.