

### **RASSEGNA STAMPA**

20 Novembre - 3 dicembre 2023

11 SABATO 25 NOVEMBRE 2023

Focus Immobiliare Le regole e il mercato

## Acquisto dalla cooperativa L'Eco Bonus Le agevolazioni prima casa

I quesiti dei lettori. Il risparmio dell'Iva, ma solo a precise condizioni Ok ai crediti fiscali per i lavori agli infissi, maturati dalla moglie incapiente

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.Buonasera, la mia domanda ha come oggetto il box di pertinenza, bene le chiedo: si può vendere separatamente dall'abitazione senza perdere le agevolazioni prima casa?

Gentile dottor Moglia, con mia moglie mi sono associato a una cooperativa che sta realizzando un piccolo condominio. Abbiamo prenotato un piccolo appartamento e l'intenzione è quella di intestarlo a nostro figlio trasferendovi la sua residenza per poter usufruire dei benefici fiscali per la prima casa. In prospettiva a quali condizioni e dopo quanto tempo l'immobile potrà essere affittato? Grazie per il chiarimento.

\_ Luca Giudici

Gentile Luca, le ricordo che i benefici fiscali attualmente previsti sull'acquisto di un'abitazione come "prima casa" riguardano le imposte sull'acquisto (registro al 2% se si acquista da privato o IVA al 4% se si acquista da un'impresa o una cooperativa) e l'applicazione del Bonus Giovani Under 36. Bisogna, però, rispettare alcune condizioni da verificare con attenzione. Per l'applicazione delle imposte sull'acquisto, una delle condizioni richieste è che l'immobile acquistato sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca la residenza entro i 18 mesi dall'acquisto. Una volta che tale condizione sia stata raggiunta, però, il contribuente non ha un "obbligo" di conservare la residenza in quel Comune per un determinato periodo.



Per gli infissi applicabili il Bonus Casa o l'Eco Bonus

Pertanto, suo figlio una volta adempiuto all'obbligo del trasferimento della residenza nei termini previsti, può spostarla nuovamente, senza decadere dal beneficio di "prima casa". La condizione che la residenza attuale o il trasferimento della residenza debba essere nello steso Comune in cui è ubicato l'immobile realizzato dalla cooperativa, comporta che non è necessario trasferire la residenza nello stesso immobile acquistato. Ne discende, quindi, che l'immobile, anche se acquistato come "prima casa", può fin da subito essere affittato a terzi e non essere obbligatoriamente abitato diretta-

Invece con riguardo all'applicazione del Bonus Giovani Under 36, l'agevolazione consiste nell'esonero dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Se si acquista da un soggetto che applica l'Iva, quale è la cooperativa, l'agevolazione consiste nel recuperare con diverse modalità

di recupero l'Iva pagata come credito d'imposta. Per accedere al beneficio il giovane oltre al requisito dell'età (36 anni non ancora compiuti nell'anno in cui l'atto è stipulato) deve anche avere un indicatore ISEE non superiore a 40.000 euro annui. L'ISEE deve riferirsi al secondo anno precedente, quindi per gli atti di acquisto stipulati nel 2023 è quello del 2021.

Buongiorno, mia moglie ha ereditato un appartamento e in tale immobile vorrebbe sostituire gli infissi. Dal momento che risulta incapiente, posso pagare e fruire io dell'agevolazione, pur non avendo alcun diritto sul suo bene?

\_ Alberto Mussari

Gentile Alberto, le confermo che tra i soggetti legittimati ad usufruire della detrazione dei bonus fiscali immobiliari, figura anche il familiare convivente ovvero il coniuge, come nel suo caso, i parenti entro il

l'Eco Bonus, entrambi applicabili alternativamente per la sostituzione dei suoi infissi, potrà subentrare a sua moglie nei pagamenti ed usufruire della detrazione. Consideri che per fruire della detrazione non è necessario che il coniuge come gli altri familiari conviventi abbiano sottoscritto un contratto di comodato essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi. Lo status di convivenza deve verificarsi già al momento in cui si attiva la procedura ovvero alla data di inizio dei lavori e sussistere al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, anche se antecedente il predetto avvio. Lo status di convivenza, nonché la disponibilità dell'immobile richiesti al momento del sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione, non è necessario che permangano per l'intero periodo di fruizione della detrazione stessa. La detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli interventi effettuati su una aualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, indipendentemente dalla ubicazione della stessa, purché tale immobile risulti a disposizione.

terzo grado e gli affini entro

il secondo grado. Quindi, sia

per il Bonus Casa che per

Non è invece richiesto che l'immobile oggetto dell'intervento sia adibito ad abitazione principale del proprietario o del familiare convivente. Pertanto se rientra in tutti questi requisiti, si accordi con il fornitore degli infissi per intestarsi direttamente le fatture, per effettuare i loro pagamenti e per usufruire personalmente della detrazione.

# copre i radiatori



ECONOMICO E TRIBUTARIO DI ANCE COMO Antonio Moglia esnertocasa@lanrovincia it

Buongiorno, vi chiedo un chiarimento relativo alla sostituzione della caldaia. L'ecohonus del 65% comprende anche le spese per la sostituzione dei radiatori?

specifico per questi ultimi?

C'è un limite di spesa

\_ AURELIO BOGNI

Gentile Aurelio,

le confermo che le spese ammesse alla detrazione. negli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento invernale. comprendono anche la fornitura e l'installazione di nuovi radiatori, così come ogni spesa sostenuta per la fornitura e montaggio di apparecchiature tecniche. meccaniche, elettriche ed elettroniche connesse all'impianto sostituito. Tra queste spese sono ricomprese, ad esempio: le caldaie, i sistemi di trattamento dell'acqua e i sistemi di emissione, ovvero i radiatori. La spesa dei radiatori è ammessa sia che si decida di applicare all'intervento il Bonus Casa sia l'Eco Bonus, dal momento che entrambi i bonus sono applicabili alternativamente alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento. Il Bonus Casa

prevede una detrazione del 50% dall'Irpef, invece nell'Eco Bonus la detrazione, rispettando particolari condizioni e prevedendo di montare le valvole termostatiche, può arrivare al 65%. Il Bonus Casa con detrazione del 50% si calcola su un limite di spesa di 96.000 euro, invece l'Eco Bonus con detrazione del 65% si calcola su un massimale di detrazione di 30.000 euro. Il massimale di detrazione comprende, per rispondere alla sua domanda, ogni spesa relativa all'impianto compresa la spesa dei radiatori, dal momento che non è previsto un limite di detrazione specifico per questi ultimi. Si ricorda che le spese devono sempre rispettare il costo massimo specifico previsto dal Decreto del Mite del 14/02/2022, il cd. Decreto Prezzi. Un professionista tecnico deve operare questa verifica e attestarne la congruità. Entrambi i bonus si recuperano in 10 anni e sono ancora vigenti fino al 2024. Per l'Eco Bonus occorre trasmette una comunicazione all'Enea che ha importanza fondamentale per ottenere il bonus e per la cui trasmissione dovrà farsi coadiuvare da un tecnico professionista. Invece la comunicazione all'Enea del Bonus Casa ha una funzione esclusivamente statistica che è sanzionata se non viene presentata, ma non fa decadere dal beneficio.



L'incentivo interessa tutte le componenti dell'impianto



Home > Notizie locali > Economia

### Ance Como presenta il rapporto di sostenibilità





ANCE Como, la principale associazione di categoria delle imprese edili della Provincia, presenta il primo rapporto di sostenibilità (relativo all'anno 2022) qualificandosi tra le prime associazioni di categoria del territorio lariano a compiere questo passo.

Redatto secondo il modello di Report di Sostenibilità Semplificato elaborato dalla Supsi (Scuola Universitaria Professionale della Svizzera Italiana), il documento ANCE Como è stato promosso dalla Camera di Commercio Como-Lecco all'interno del Programma Smart.

L'impegno nella realizzazione del Report è stato spinto dalla volontà di ANCE Como di consolidarsi quale punto di riferimento per le imprese edili anche su questo fondamentale tema, suscitando interesse e diffondendo la cultura della sostenibilità.

### Il presidente Molteni: "Sentiamo la responsabilità di partecipare al cambiamento"

"Pur non essendovi tenuti dalle normative vigenti, abbiamo ritenuto importante realizzare il nostro primo Report di Sostenibilità, relativo all'anno 2022, perché fermamente convinti che qualunque soggetto economico debba sentire la responsabilità di partecipare al cambiamento del modello di sviluppo, al fine di garantire alle future generazioni l'opportunità di vivere, operare e prosperare in un ambiente naturale, sociale ed economico più giusto ed equilibrato" – dichiara Francesco Molteni, presidente di ANCE Como. "Non possiamo pensare di essere costruttori responsabili se non siamo in grado di costruire un mondo migliore, di realizzare le condizioni per una società umana che riconosca la dignità di ciascuno e di consegnare – a chi verrà dopo di noi – un pianeta vivibile. Senza buoni valori non si costruiscono buoni edificii" – chiude il presidente.

Il percorso verso la sostenibilità si sviluppa in due direzioni: la prima è relativa all'impatto come associazione di imprese con una sede, una struttura, uffici, personale, mezzi e quindi consumi che determinano un impatto misurabile. La seconda è l'azione di ANCE come associazione che rappresenta e guida molte imprese del settore delle costruzioni e, dunque, si sente responsabile della loro informazione, formazione e accompagnamento verso la sostenibilità.

### **28 novembre 2023**



Al minuto 14:30 <a href="https://www.espansionetv.it/etg-prima-edizione/">https://www.espansionetv.it/etg-prima-edizione/</a>

## Ance Como batte tutti sulla sostenibilità Fornitori locali, giù i consumi e welfare

**L'iniziativa.** L'associazione comasca dei costruttori ha pubblicato il suo primo rapporto Il presidente: «Nessun obbligo, ma sentiamo la responsabilità dei nuovi modelli di sviluppo»

COMO

### FRANCESCA MANFREDI

Lariduzione dei consumienergetici, la netta preferenza per i fornitori locali, il protocollo con Acsm-Agam, adesso Acinque, per l'efficientamento energetico dei condomini, le iniziative di welfare, la formazione e l'assistenza sanitaria aggiuntiva, sono tra i punti di forza evidenziati dal primo report di sosteni bilità di Ance Como, la principale associazione di categoria delle imprese edili della provincia e tra le prime autilizzare questo strumento.

### **I criteri**

Il rapporto, relativo all'anno scorso, è stato redatto secondo il modello elaborato dalla Supsi-Scuola Universitaria Professionale della Svizzera Italiana ed è stato promosso dalla Camera di Commercio Como-Lecco all'interno del Programma Smart. Ance Como ha scelto di redigerlo per consolidarsi come punto di riferimento per le imprese edili anche su questo tema e contribuire alla diffusione di una cultura della sostenibilità.

Il percorsoverso la sostenibilità di Ance si sviluppa in due direzioni: la prima è la riduzione dei consumi dell'associazione che ha sede, personale e mezzi, mentre la seconda riguarda l'azione dell'associazione che rappresenta e guida molte imprese del settore delle

costruzioni, sentendosi responsabile della loro informazione, formazione e accompagnamento verso la sostenibilità el'adozione deicriteri Esg. Il punto di partenza del report di sostenibilità è stato fotografare l'organizzazione attuale, l'impatto dei consumi e le procedure già adottate per ridurli. Il documento esamina i cinque fondamentali pilastri della sostenibilità: governance, mercato, risorse umane, rapporti con la comunità etutela dell'ambiente. Per ogni pilastro sono indicati comportamenti, azioni e progetti relativi alle buone pratiche.

Su 35 fornitori diservizi e consulenti nel 2022 soltanto due provengono dafuori regione, il protocollo per l'efficientamento energetico con Acinque haconsentito oltre cento interventi ed è stato indicato come best practice dalla Regione Lombardianel Forum regionale della sosteni bilità, sono previste iniziative per i dipendenti come l'indennità sostitutiva mensa, l'erogazione di bonus bollette a fronte dei rincari straordinari

Il documento esamina mercato, governance, ambiente, comunità e risorse umane

dell'energia, l'aggiornamento professionale dei collaboratori, 237 corsidiformazione con oltre 1.700 partecipantierogatitramitel'ente partecipato Espe, prestazioni sanitarie extra erogate tramite Sanedil.Sulfrontedeiconsumi.AnceComoutilizzaesclusivamente fonti energetiche rinnovabili: l'impianto fotovoltaico e due pompedicalore realizzati per alimentarela sede. La prima valutazione della Corporate Social Responsibility hadatorisultatisoddisfacentiel'impegno continuerà permigliorarlinelbreveemedio terminecon riduzione del 20% dei consumidella sede, il passaggio all'illuminazione aled, la riduzione del30% della plastica monouso e del 10% dei consumi idrici.

### I valori e gli edifici

«Non siamo tenuti a realizzare il report secondo le normative vigenti ma abbiamo ritenuto importante farlo perché fermamente convintiche qualunque soggettoeconomicodebbasentirelaresponsabilità di partecipare al cambiamento del modello di sviluppoalfinedigarantireallefuturegenerazioni l'opportunità divivere, operare e prosperare in un ambiente naturale, sociale edeconomicopiù giusto ed equilibrato. Senzabuonivalorinon sicostruisconobuoniedifici», haspiegato il presidente Francesco Molteni.





La sede di Ance Como di via Briantea a Como



Il presidente di Ance Como Francesco Molteni

Attualità

-



100

.

10 SABATO 2 DICEMBRE 2023

Focus Immobiliare Le regole e il mercato

## Bonus verde: quali lavori Non c'è la nuova recinzione

I quesiti dei lettori. Il focus sugli interventi nei giardini delle abitazioni Rientrano nei benefici le sostituzione ex novo o il radicale rinnovamento

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, sto pensando di provvedere alla sostituzione di parte della recinzione del giardino che circonda la mia abitazione unifamiliare. Ritengo ci siano i presupposti per ottenere il bonus verde, ma le chiedo qualche ragguaglio su ciò che devo fare per richiedere l'agevolazione e su cosa devo premurarmi che la ditta faccia per mettermi nelle condizioni di goderne.

\_ANTONIO RUMI

### Gentile Antonio,

devo segnalarle che la sostituzione di parte di recinzione del suo giardino non rientra nel Bonus Verde. Il Bonus Verde si applica agli interventi che prevedono la sistemazione a verde ex novo di un giardino o il suo radicale rinnovamento. Bisogna. quindi, realizzare un intervento di giardinaggio con carattere innovativo. Potrà ben capire che la sostituzione della recinzione non rientra in queste previsioni. Però le segnalo che se l'intervento che andrà a eseguire comporterà la realizzazione di una nuova recinzione o consisterà nella sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse, allora l'intervento configurandosi come intervento di manutenzione straordinaria potrà rientrare nel Bonus Casa.

La realizzazione o la sostituzione della recinzione potrà essere sia totale sia parziale come nel suo caso specifico. Accedere al Bonus Casa le consentirà di usufruire di



Bonus giardini: non rientrano i lavori alla sola recinzione

una detrazione migliore del Bonus Verde, dal momento che potrà usufruire di una detrazione del 50% dall'Irpef della spesa sostenuta, fino a un limite massimo di spesa di 96.000 euro. Valuti pertanto con attenzione la possibilità di accedere al Bonus Casa con l'ausilio di un professionista tecnico, che la assisterà anche nella presentazione dei titoli edilizi abilitativi idonei. Il Bonus Casa è applicabile ancora fino al 2024. E per i nuovi interventi, non essendo più ammessa la possibilità della cessione del credito, la detrazione deve obbligatoriamente essere compensata in 10 anni dalle imposte nella propria dichiarazione

dei redditi, Modello Unico o

Buongiorno volevo sottoporvi un quesito.

Il bonus mobili può essere richiesto con i lavori di ristrutturazione del proprio immobile (lavori agevolati dal Bonus Casa 50%). Se sì, le chiedo se in questo ambito rientra anche l'arredo di un locale non oggetto di lavori, nel caso specifico mi riferisco alla cucina.

RENZO TREPIDI

Gentile Renzo, il Bonus Mobili è un'estensione esclusiva del Bonus Casa. Per ottenere il Bonus Mobili deve quindi ricorrere al Bonus Casa che si applica agli interventi di recupero

edilizio che sulle singole abitazioni deve essere, almeno, di manutenzione straordinaria. Verifichi con la consulenza di un professionista tecnico di trovarsi in questa condizione, che è da ritenersi indispensabile, per aver diritto sia al Bonus Casa sia al Bonus Mobili.

Entrambi i bonus sono applicabili fino al 2024. Il Bonus Casa ha una detrazione del 50% fino al limite di 96.000 euro di spesa da detrarsi in 10 anni. Il Bonus Mobili ha una detrazione del 50% calcolata sul limite di spesa di 8.000 euro nel 2023 che diventerà di 5.000 euro nel 2024, da detrarsi in 10 anni. Il beneficio è applicabile per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici con classe energetica elevata. Il collegamento tra l'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici e l'arredo dell'immobile oggetto degli interventi edilizi deve sussistere tenendo conto dell'immobile nel suo complesso.

L'acquisto di mobili o grandi elettrodomestici è, pertanto agevolabile anche se i beni sono destinati all'arredo di un ambiente diverso da quello oggetto dei predetti interventi, purché l'immobile sia comunque oggetto degli interventi di recupero, come nel suo caso.

Quindi nel suo caso l'arredo della sua cucina rientra nel beneficio anche se i lavori di recupero edilizio sono stati realizzati in un altro ambiente del suo stesso immobile. Le ricordo che l'acquisto di grandi elettrodomestici che potrebbero rientrare nell'arredo della sua cucina, comporta la comunicazione di alcuni dati tecnici all'Enea e che la mancata, o tardiva trasmissione non implica, tuttavia, la perdita del diritto alla detrazione, ma il riconoscimento di una sanzione

## Vetri atermici C'è la detrazione



RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO E TRIBUTARIO DI ANCE COMO Antonio Moglia

esnertocasa@lanrovincia it

Buongiorno dottore, sto pensando a sostituire i vetri nel mio appartamento con vetri atermici stratificati e installazione. Si tratta di un intervento con importanti ricadute in materia di efficienza energetica e che dovrebbe produrre un risparmio nel consumo del combustibile per il riscaldamento del mio immobile, ma Le chiedo, ho diritto alla detrazione del 65% Eco Bonus?

\_ ROBERTO ADAMOLI

Gentile Roberto, la sostituzione dei componenti vetrati degli infissi rientra sia nell'Eco Bonus sia nel Bonus Casa, con detrazione del 50% per entrambi i casi. I requisiti da rispettare affinché le due misure entrino in funzione sono due: innanzitutto che l'intervento sia di sostituzione di precedenti elementi, come nel suo caso; poi che si montino su infissi delimitanti un volume riscaldato verso l'esterno. In

Bonus occorre che si raggiungano specifici risparmi energetici misurati con puntuali valori di trasmittanza termica; per il Bonus Casa, invece, è sufficiente attestare di aver effettuato un intervento che consegue comunque un risparmio energetico. Il Bonus Casa, inoltre, per questo tipo d'intervento prevede una comunicazione all'Enea di valore esclusivamente statistico che non inficia l'ottenimento del beneficio, invece per l'Eco Bonus la Comunicazione all'Enea è più completa e determina l'attribuzione del beneficio. In entrambe le comunicazioni il valore da indicare è contemplato negli infissi e si utilizza una metodologia di calcolo per risalire al corretto valore Uw del serramento. Tale procedura, cd. semplificata, è indicata nella Faq 4B Eco Bonus Enea e forse potrà meglio individuarla con il supporto di un professionista tecnico. In conclusione, in ragione dello stesso vantaggio economico (detrazione del 50%) ma della maggiore facilitazione di applicazione del Bonus Casa, è quest'ultima misura che le consiglio di adottare.

seconda istanza, per l'Eco



La sostituzione dei vetri rientra nei bonus

## La passione e il saper fare Guffanti celebra 167 anni nel campo dell'edilizia

### La storia

L'azienda di Fenegrò premiata dalla Cassa Edile Tra le sue opere l'acquedotto a Cascina Piatti

Centosettantasette anni di storia, quattro generazioni alla guida e il 20 ottobre ha ottenuto l'ennesimo riconoscimento: "Cassa Edile Awards 2023" per il comportamento virtuoso nelle categorie Top Player Impresa, Fair Plav e Dream Team.

È la "Guffanti di Guffanti e Gianni e C snc" di Fenegrò, impresa edile con 16 dipendenti fondata nei primi anni del 1900 da Innocente Guffanti, ma documenti conservati negli archivi parrocchiali della zona dimostrano che la sua storia inizia da ben più lontano nel 1846.

Alla guida ora ci sono i fratelli Paolo e Ettore insieme al socio Paolo Gianni, ma in azienda si sta già affacciando la quinta generazione: Francesca figlia di Paolo.

«Il premio della Cassa Edi-

le, il secondo dopo quello ricevuto nel 2022, evidenzia un comportamento etico e rispettoso della deontologia spiega Paolo – Siamo puntuali nei versamenti, il trattamento dei dipendenti è perfettamente in linea con i contratti

sindacali, i pagamenti sono sempre avvenuti nei tempi giusti».

La più grande soddisfazione però è il consenso dei clienti. «Costruiamo a casa nostra da quasi 200 anni. insomma dove esco a prendere il caffè o il giornale. La gen-

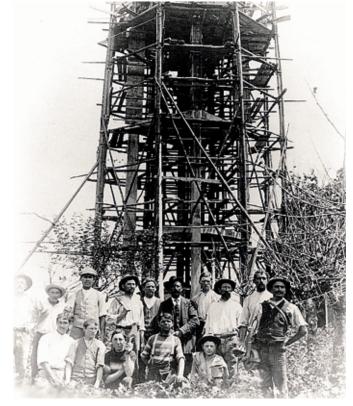
te continua a venire da noi, seppur i costi siano maggiori rispetto agli altri, per via del rispetto dei parametri a cui ho accennato poco fa. Sanno che con noi le avventure iniziano e finiscono nel modo corretto senza sorprese».

Paolo Guffanti

Un legame che s'intreccia già nel 1846 quando il parroco di Fenegrò registra, con tanto di timbro della diocesi, le spese per la chiesa parrocchiale e cita il maestro di muro-capomastro Amedeo Guffanti. «Allora il prete era l'unico in paese che sapeva scrivere e il nostro era molto preciso: annotava tutto. Una solerzia che ci ha permesso di attribuire a

> ciascuno discendente della nostra famiglia un documento per attestare la continuità nel mestiere di maestro di muro». Atti che hanno consentito ai Guffanti di ottenere un altro riconoscimento. «Dal 2014 siamo iscritti al registro

delle Imprese Storiche Nazionale, per presentare la domanda avevamo effettuato un'accurata e lunga ricerca. L'impresa di costruzioni, come la intendiamo oggi, viene fondata prima del 1903 da Innocente Guffanti». Passerà poi ai figli. «Abbiamo raccolto anche diverse foto storiche. Una. davvero bellissima. rimanda al 1914. Bisnonno In-



Una foto del cantiere a Cascina Piatti nel 1914

nocente e nonno Paolo, il nome l'ho ereditato proprio da lui, erano stati immortalati mentre insieme agli operai stavano costruendo l'acquedotto di Cascina Piatti a Turate. Sono passati 110 anni ed è ancora lì. Basta passare per rendersi conto in che condizioni è: perfette. La foto dimostra poi come sin da ragazzini si era già coinvolti nell'attività di famiglia. Nonno Paolo all'epoca avrà avuto al massimo 14 anni, eppure lavorava

in cantiere. Doveva rimboccarsi le maniche e fare la ga-

Altri lavori storici firmati Guffanti si trovano nella loro Fenegrò. «Il campanile della chiesa parrocchiale risalente al 1948, la torre dell'acquedotto per andare a Lurago Marinone del 1934». Paolo Guffanti non ha dubbi. «Siamo una delle imprese più antiche della provincia di Como con alla guida sempre la stessa famiglia». Cristina Marzorati