



RASSEGNA STAMPA

1 – 19 Gennaio 2025

Ottima performance dell'associazione dei costruttori rispetto agli indicatori ESG Ance Como presenta il report di sostenibilità

Il presidente Molteni: «È nostro compito non solo costruire infrastrutture, ma anche un futuro più sostenibile per le generazioni a venire»

COMO (nsr) Una analisi dettagliata di come le aziende hanno modificato il loro modo di essere nel segno della sostenibilità. E le buone notizie non sono mancate

Ance Como, la principale associazione di Categoria delle imprese edili della Provincia, ha presentato il suo secondo Rapporto di Sostenibilità relativo all'anno 2023. Il percorso di Ance Como 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 e l'adozione dei criteri ESG.

Degna di nota, nel 2023, è l'ottima performance di Ance Como rispetto agli indicatori previsti dal Report: 8 economici, 12 sociali e 10 ambientali. In totale 30 criteri per misurare il proprio impatto economico, sociale e ambientale. Nel precedente Report Ance Como aveva soddisfatto 22 parametri su 30, mentre nel nuovo lo score è ancora più importante: 24 punti su 30. In particolare, l'associazione ha ottenuto nella sezione degli indicatori economici 7 punti su 8, in quelli sociali 10 su 12 e in quelli ambientali 7 su 10.

«Siamo lieti di presentare il nostro secondo report sulla sostenibilità, un traguardo importante che testimonia l'impegno costante della nostra Associazione verso un futuro più verde e responsabile - ha dichiarato il presidente Francesco Molteni - La sostenibilità è un pilastro fondamentale della nostra azione, e in questo documento mostriamo con dati concreti i passi avanti compiuti nell'integrazione delle pratiche ecologiche e sociali nel nostro lavoro quotidiano. L'obiettivo è duplice: da una parte intervenire per ridurre i consumi e promuovere azioni virtuose sulla nostra sede e con il nostro personale, dall'altra poter trasmettere a tutte le imprese associate il messaggio che adottare scelte coraggiose e

comportamenti responsabili, estendendole anche agli ambiti sociale ed economico, è possibile ma anche utile e vantaggioso. È nostro compito, come attori del settore, non solo costruire infrastrutture,

ma costruire un futuro più sostenibile per le generazioni a venire».

Il documento esamina i comportamenti dell'associazione declinati nei cinque fondamentali pilastri della sostenibilità: Governance, Mercato, Risorse Umane, Rapporti con

la Comunità e Tutela dell'Ambiente. Per ogni pilastro sono indicati comportamenti, azioni e progetti relativi alle Buone Pratiche dell'anno 2023.

Tra le Buone Pratiche, si segnala la netta preferenza per i fornitori locali (su 35 fornitori di servizi e consulenti dell'an-

no 2023 solo uno proviene da fuori regione) e il protocollo siglato con la società multiutility Acinque per l'efficientamento energetico dei condomini, programma virtuoso che ha consentito l'avvio di lavori per circa 200 milioni di euro nella provincia di Como. E, ancora, il controllo da parte di Ance Como della società Gestra, impresa specializzata nel prestare servizi su temi ambientali alle piccole e medie imprese. Tra questi RENTRI (Registro Elettronico Nazionale sulla Tracciabilità dei Rifiuti) che rende obbligatoria la tracciabilità dei rifiuti a partire dalla fine del 2024. Non mancano iniziative di welfare per la valorizzazione dei collaboratori, la formazione e l'aggiornamento professionale.

Rispetto alla comunità in cui opera, è significativo il ruolo di Ance Como nei rapporti con le istituzioni, gli enti e le altre associazioni del territorio lariano, la partecipazione alla Camera di Commercio, in Sviluppo Como Next e ai Tavoli della Sostenibilità e della Competitività.

Infine, con riferimento alla Tutela dell'Ambiente, si segnala che l'energia consumata da Ance Como proviene al 100% da fonti rinnovabili e che sono stati realizzati interventi

di miglioramento nella sede con un impianto fotovoltaico

e due pompe di calore che hanno portato una riduzione del 26% sia per l'energia elettrica, sia per il gas metano. Significativo il piano di sostituzione degli impianti con l'illuminazione a led finalizzato all'efficientamento energetico.

Per quanto concerne i prossimi passi l'attenzione principale è rivolta alle persone. In particolare, l'obiettivo è di ampliare le opportunità del Regolamento interno con le sue misure di welfare aziendale. Tra queste, rendere il luogo di lavoro ancora più familiare e amichevole e diffondere la conoscenza del fondo Sanedil (Fondo Sanitario Lavoratori Edili). Nel Report si evidenzia, inoltre, l'importanza della formazione con l'ideazione e la realizzazione, al fianco del Politecnico di Milano, del Master di primo livello in Sviluppo, Valorizzazione e Gestione Immobiliare finalizzato a far crescere la cultura del valore del patrimonio immobiliare e dell'importanza di una corretta gestione ai fini della riduzione dei consumi energetici e delle emissioni.

Il Report è consultabile sul sito www.ancecomo.it



Il presidente di Ance Como Francesco Molteni



Ottima performance dell'associazione dei costruttori rispetto agli indicatori ESG

Ance Como presenta il report di sostenibilità

Il presidente Molteni: «È nostro compito non solo costruire infrastrutture, ma anche un futuro più sostenibile per le generazioni a venire»

COMO (nsr) Una analisi dettagliata di come le aziende hanno modificato il loro modo di essere nel segno della sostenibilità. E le buone notizie non sono mancate

Ance Como, la principale associazione di Categoria delle imprese edili della Provincia, ha presentato il suo secondo Rapporto di Sostenibilità relativo all'anno 2023. Il percorso di Ance Como 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 e l'adozione dei criteri ESG.

Degna di nota, nel 2023, è l'ottima performance di Ance Como rispetto agli indicatori previsti dal Report: 8 economici, 12 sociali e 10 ambientali. In totale 30 criteri per misurare il proprio impatto economico, sociale e ambientale. Nel precedente Report Ance Como aveva soddisfatto 22 parametri su 30, mentre nel nuovo lo score è ancora più importante: 24 punti su 30. In particolare, l'associazione ha ottenuto nella sezione degli indicatori economici 7 punti su 8, in quelli sociali 10 su 12 e in quelli ambientali 7 su 10.

«Siamo lieti di presentare il nostro secondo report sulla sostenibilità, un traguardo importante che testimonia l'impegno costante della nostra Associazione verso un futuro più verde e responsabile - ha dichiarato il presidente **Francesco Molteni** - La sostenibilità è un pilastro fondamentale della nostra azione, e in questo documento mostriamo con dati concreti i passi avanti compiuti nell'integrazione delle pratiche ecologiche e sociali nel nostro lavoro quotidiano. L'obiettivo è duplice: da una parte intervenire per ridurre i consumi e promuovere azioni virtuose sulla nostra sede e con il nostro personale, dall'altra poter trasmettere a tutte le imprese associate il messaggio che adottare scelte coraggiose e

comportamenti responsabili, estendendole anche agli ambiti sociale ed economico, è possibile ma anche utile e vantaggioso. È nostro compito, come attori del settore, non solo costruire infrastrutture,

ma costruire un futuro più sostenibile per le generazioni a venire».

Il documento esamina i comportamenti dell'associazione declinati nei cinque fondamentali pilastri della sostenibilità: Governance, Mercato, Risorse Umane, Rapporti con

la Comunità e Tutela dell'Ambiente. Per ogni pilastro sono indicati comportamenti, azioni e progetti relativi alle Buone Pratiche dell'anno 2023.

Tra le Buone Pratiche, si segnala la netta preferenza per i fornitori locali (su 35 fornitori di servizi e consulenti dell'an-

no 2023 solo uno proviene da fuori regione) e il protocollo siglato con la società multiutility Acinque per l'efficientamento energetico dei condomini, programma virtuoso che ha consentito l'avvio di lavori per circa 200 milioni di euro nella provincia di Como. E, ancora, il controllo da parte di Ance Como della società Gestra, impresa specializzata nel prestare servizi su temi ambientali alle piccole e medie imprese. Tra questi RENTRI (Registro Elettronico Nazionale sulla Tracciabilità dei Rifiuti) che rende obbligatoria la tracciabilità dei rifiuti a partire dalla fine del 2024. Non mancano iniziative di welfare per la valorizzazione dei collaboratori, la formazione e l'aggiornamento professionale.

Rispetto alla comunità in cui opera, è significativo il ruolo di Ance Como nei rapporti con le istituzioni, gli enti e le altre associazioni del territorio lariano, la partecipazione alla Camera di Commercio, in Sviluppo Como Next e ai Tavoli della Sostenibilità e della Competitività.

Infine, con riferimento alla Tutela dell'Ambiente, si segnala che l'energia consumata da Ance Como proviene al 100% da fonti rinnovabili e che sono stati realizzati interventi

di miglioramento nella sede con un impianto fotovoltaico e due pompe di calore che hanno portato una riduzione del 26% sia per l'energia elettrica, sia per il gas metano. Significativo il piano di sostituzione degli impianti con l'illuminazione a led finalizzato all'efficientamento energetico.

Per quanto concerne i prossimi passi l'attenzione principale è rivolta alle persone. In particolare, l'obiettivo è di ampliare le opportunità del Regolamento interno con le sue misure di welfare aziendale. Tra queste, rendere il luogo di lavoro ancora più familiare e amichevole e diffondere la conoscenza del fondo Sanedil (Fondo Sanitario Lavoratori Edili). Nel Report si evidenzia, inoltre, l'importanza della formazione con l'ideazione e la realizzazione, al fianco del Politecnico di Milano, del Master di primo livello in Sviluppo, Valorizzazione e Gestione Immobiliare finalizzato a far crescere la cultura del valore del patrimonio immobiliare e dell'importanza di una corretta gestione ai fini della riduzione dei consumi energetici e delle emissioni.

Il Report è consultabile sul sito www.ancecomo.it



Il presidente di Ance Como Francesco Molteni



Ottima performance dell'associazione dei costruttori rispetto agli indicatori ESG Ance Como presenta il report di sostenibilità

Il presidente Molteni: «È nostro compito non solo costruire infrastrutture, ma anche un futuro più sostenibile per le generazioni a venire»

COMO (nsr) Una analisi dettagliata di come le aziende hanno modificato il loro modo di essere nel segno della sostenibilità. E le buone notizie non sono mancate

Ance Como, la principale associazione di Categoria delle imprese edili della Provincia, ha presentato il suo secondo Rapporto di Sostenibilità relativo all'anno 2023. Il percorso di Ance Como 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 e l'adozione dei criteri ESG.

Degna di nota, nel 2023, è l'ottima performance di Ance Como rispetto agli indicatori previsti dal Report: 8 economici, 12 sociali e 10 ambientali. In totale 30 criteri per misurare il proprio impatto economico, sociale e ambientale. Nel precedente Report Ance Como aveva soddisfatto 22 parametri su 30, mentre nel nuovo lo score è ancora più importante: 24 punti su 30. In particolare, l'associazione ha ottenuto nella sezione degli indicatori economici 7 punti su 8, in quelli sociali 10 su 12 e in quelli ambientali 7 su 10.

«Siamo lieti di presentare il nostro secondo report sulla sostenibilità, un traguardo importante che testimonia l'impegno costante della nostra Associazione verso un futuro più verde e responsabile - ha dichiarato il presidente **Francesco Molteni** - La sostenibilità è un pilastro fondamentale della nostra azione, e in questo documento mostriamo con dati concreti i passi avanti compiuti nell'integrazione delle pratiche ecologiche e sociali nel nostro lavoro quotidiano. L'obiettivo è duplice: da una parte intervenire per ridurre i consumi e promuovere azioni virtuose sulla nostra sede e con il nostro personale, dall'altra poter trasmettere a tutte le imprese associate il messaggio che adottare scelte coraggiose e

comportamenti responsabili, estendendole anche agli ambiti sociale ed economico, è possibile ma anche utile e vantaggioso. È nostro compito, come attori del settore, non solo costruire infrastrutture,

ma costruire un futuro più sostenibile per le generazioni a venire».

Il documento esamina i comportamenti dell'associazione declinati nei cinque fondamentali pilastri della sostenibilità: Governance, Mercato, Risorse Umane, Rapporti con

la Comunità e Tutela dell'Ambiente. Per ogni pilastro sono indicati comportamenti, azioni e progetti relativi alle Buone Pratiche dell'anno 2023.

Tra le Buone Pratiche, si segnala la netta preferenza per i fornitori locali (su 35 fornitori di servizi e consulenti dell'an-

no 2023 solo uno proviene da fuori regione) e il protocollo siglato con la società multiutility Acinque per l'efficientamento energetico dei condomini, programma virtuoso che ha consentito l'avvio di lavori per circa 200 milioni di euro nella provincia di Como. E, ancora, il controllo da parte di Ance Como della società Gestra, impresa specializzata nel prestare servizi su temi ambientali alle piccole e medie imprese. Tra questi RENTRI (Registro Elettronico Nazionale sulla Tracciabilità dei Rifiuti) che rende obbligatoria la tracciabilità dei rifiuti a partire dalla fine del 2024. Non mancano iniziative di welfare per la valorizzazione dei collaboratori, la formazione e l'aggiornamento professionale.

Rispetto alla comunità in cui opera, è significativo il ruolo di Ance Como nei rapporti con le istituzioni, gli enti e le altre associazioni del territorio lariano, la partecipazione alla Camera di Commercio, in Sviluppo Como Next e ai Tavoli della Sostenibilità e della Competitività.

Infine, con riferimento alla Tutela dell'Ambiente, si segnala che l'energia consumata da Ance Como proviene al 100% da fonti rinnovabili e che sono stati realizzati interventi

di miglioramento nella sede con un impianto fotovoltaico e due pompe di calore che hanno portato una riduzione del 26% sia per l'energia elettrica, sia per il gas metano. Significativo il piano di sostituzione degli impianti con l'illuminazione a led finalizzato all'efficientamento energetico.

Per quanto concerne i prossimi passi l'attenzione principale è rivolta alle persone. In particolare, l'obiettivo è di ampliare le opportunità del Regolamento interno con le sue misure di welfare aziendale. Tra queste, rendere il luogo di lavoro ancora più familiare e amichevole e diffondere la conoscenza del fondo Sanedil (Fondo Sanitario Lavoratori Edili). Nel Report si evidenzia, inoltre, l'importanza della formazione con l'ideazione e la realizzazione, al fianco del Politecnico di Milano, del Master di primo livello in Sviluppo, Valorizzazione e Gestione Immobiliare finalizzato a far crescere la cultura del valore del patrimonio immobiliare e dell'importanza di una corretta gestione ai fini della riduzione dei consumi energetici e delle emissioni.

Il Report è consultabile sul sito www.ancecomo.it



Il presidente di Ance Como Francesco Molteni



Agevolazioni prima casa Ecco a quali condizioni

I quesiti dei lettori. Come godere dei benefici su imposta di registro o Iva Essenziale la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato

Torna il servizio ai lettori de La Provincia dedicato all'universo della casa e ai Bonus edilizi in particolare. Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l'indirizzo email espertocasa@laprovincia.it. Indirizzo al quale chiunque può inviare le proprie domande, chiedendo chiarimenti su argomenti diversi ad esperti del settore. Risponderà alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Buongiorno, ho acquistato un appartamento dichiarando nell'atto di acquisto di volerlo adibire ad "abitazione principale". Ho intenzione di effettuare alcuni lavori di "manutenzione straordinaria" (demolizione muri, rifacimento impianti e pavimenti, infissi nuovi) per i quali il mio professionista sta predisponendo la CILA. L'immobile non è chiaramente abitabile al momento. Per poter usufruire della detrazione al 50% su abitazione principale nel 2025 (dato che i lavori non potranno iniziare che a gennaio), è sufficiente trasferirvi la residenza a lavori ultimati, comunque non oltre il termine stabilito dalla normativa fiscale (credo 18 mesi), oppure è necessario farlo da subito, cioè prima dell'avvio della pratica edilizia? In questo caso però non sarebbe possibile viverci contestualmente all'effettuazione dei lavori. Come gestire la situazione?

— ANDREA MARELLI

Gentile Andrea, le ricordo che i benefici fiscali 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.



Importanti i benefici fiscali nel caso di una "prima casa"

Bisogna, però, rispettare alcune condizioni da verificare con attenzione. Una di queste condizioni è che l'immobile acquistato sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca la residenza entro i 18 mesi dall'acquisto. Con riguardo alla sua domanda sulla possibilità di poter beneficiare nel 2025 della detrazione del Bonus Casa nella misura del 50%, che a seguito della modifica della recente legge di Bilancio 2025 è prevista esclusivamente per la "prima casa", le preciso che la normativa fiscale relativa alle detrazioni per ristrutturazione non impone l'obbligo di trasferire la residenza nell'immobile prima dell'inizio dei lavori. Anche il fatto che l'immobile non sia abitabile durante i lavori non costituisce un problema per accedere alle detrazioni fiscali. Per usufruire del Bonus Casa è sufficiente che l'immobile sia di sua proprietà e che le spese per i lavori siano documentate e sostenute correttamente tramite

bonifico parlante. Potrà trasferire la residenza a lavori ultimati, rispettando correttamente i termini previsti dalla legge entro i 18 mesi dall'acquisto dell'immobile per non perdere i benefici fiscali di "prima casa".

Buongiorno, abito in un condominio dove negli anni scorsi sono state installate sui termosifoni le caldaie centralizzate a condensazione. Nel caso in cui decidessimo di sostituire nel 2025 la caldaia a condensazione, avremmo ancora diritto al 50% di detrazione, oppure bisognava farlo entro il 31/12/2024?

— MARIA LO PAN

Gentile Maria, con la nuova legge di Bilancio 2025 i bonus in edilizia vengono prorogati sino al 2027, ma, al tempo stesso, vengono rimodulati "al ribasso" rispetto alle attuali percentuali di detrazione spettante. Inoltre, viene previsto che sia per l'Eco Bonus che per il Bonus Casa,

siano esclusi dalle detrazioni gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. In mancanza dei chiarimenti ufficiali che definiscono i requisiti tecnici delle caldaie agevolabili dal 2025, è da ritenere che le caldaie a gas comprese quelle a condensazione, alimentandosi esclusivamente con un combustibile fossile, rimangano escluse dalle agevolazioni del Bonus Casa e dell'Eco Bonus. Viceversa, dovrebbero rientrare nelle agevolazioni gli impianti di riscaldamento con sola pompa di calore o i sistemi ibridi (gas e pompa di calore). Pertanto, la sostituzione nel 2025 della vostra vecchia caldaia con una a condensazione non dà diritto all'agevolazione sia del Bonus Casa che dell'Eco Bonus, che invece, come anticipa nella domanda, le sarebbe spettata se avesse eseguito, o almeno pagato, l'intervento entro il 31/12/2024. L'esclusione dai bonus delle caldaie alimentate esclusivamente a combustibili fossili ha l'obiettivo di indirizzare il proprietario di immobili all'acquisto di impianti che utilizzano fonti energetiche alternative ecologiche. Ricordo che sulle spese sostenute nel 2025, il Bonus Casa spetterà al 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 36% per le altre abitazioni, sino ad un massimo di spese pari a 96.000 euro. Invece l'Eco Bonus, fermi restando i limiti di detrazione spettanti per ciascuna specifica misura, spetterà al 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 36% per tutti gli altri immobili.

Il Bonus Casa per le vetrate



Buongiorno, ho una CILA aperta per lavori di manutenzione straordinaria alla mia casa di proprietà con la quale ho fatto lavori di muratura, linee vita, manutenzione tetto, ecc. Non riesco a capire bene se la CILA mi permette di detrarre al 50% le vetrate panoramiche anche se trattasi di vetro non antisfondamento o se è comunque obbligatorio per la detrazione che il vetro sia antisfondamento indipendentemente dalla CILA. Su queste vetrate inserirò zanzariere + tende antisole. L'IVA in questo caso è 10% su tutto il pacchetto vetrate + zanzariere + tende da sole? Vi ringrazio del chiarimento.

— ANTONIO EVANI

Gentile Antonio, presumo che riferendosi alle vetrate panoramiche, faccia riferimento all'installazione delle vetrate panoramiche amovibili cd. VEPA su balconi o logge per le quali è stata introdotta dal 2022 una norma che le liberalizza sotto il profilo urbanistico. Con riguardo all'applicazione dei bonus edilizi non è ancora stata chiarita l'ammissibilità dell'intervento nell'Eco Bonus al pari delle schermature solari, e quindi è prudente non applicarlo. Invece le segnalo che l'intervento di installazione di VEPA è ammesso al Bonus Casa nel caso particolare di applicazione di vetri antisfondamento. L'aggiunta di zanzariere e tende antisole alle vetrate panoramiche non compromette la detraibilità del Bonus Casa, a patto che questi elementi siano accessori della struttura principale e conglobati nella stessa. Le tende da sole se

installate separatamente dall'infisso, invece, rientrano quali schermature solari nell'Eco Bonus, al verificarsi di particolari specifiche condizioni. Con riguardo alla corretta applicazione dell'IVA ai lavori che andrà ad eseguire, le ricordo che la norma prevede che sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari abitative, è prevista l'Iva ridotta al 10%. Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce beni, che rientrano in un preciso elenco di beni definiti "beni significativi", tra cui sono ricompresi anche gli infissi e le vetrate VEPA (comprese le zanzariere e l'antisole se conglobate nelle stesse), l'Iva ridotta al 10% si applica su questi "beni significativi" soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Sul valore eccedente il bene rispetto al valore della manodopera e degli altri beni non significativi (tra cui rientrano le tende da sole installate separatamente), si applica l'Iva al 22%. In sostanza l'Iva da applicare sul suo intervento potrà essere in parte al 10% ed in parte al 22%, secondo un conteggio preciso di ripartizione delle aliquote IVA che considera l'importo dei "beni significativi" e che il suo commercialista o direttamente il suo fornitore, potranno calcolarle.



Le Vepa ammesse al Bonus Casa

Focus Casa

Le norme e il mercato

Rifacimento del pavimento Sono due i possibili bonus

I quesiti dei lettori. Da quest'anno la detrazione scende sempre al 36% Immobile frazionato per gli affitti brevi? Va chiarito l'accatastamento

Prosegue il servizio ai lettori de La Provincia dedicato all'universo della casa e ai Bonus edilizi in particolare. Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l'indirizzo email espertocasa@laprovincia.it Indirizzo al quale chiunque può inviare le proprie domande, chiedendo chiarimenti su argomenti diversi ad esperti del settore. Risponderà alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Gentile dottore, volevo sapere se e a quali condizioni è possibile utilizzare l'ecobonus nel 2025 per le spese di rifacimento del pavimento a partire dal terreno con cupoloni e strato isolante. L'immobile è una seconda casa indipendente. Grazie.

... LUCA COLOMBO

Gentile Luca, l'intervento di rifacimento del pavimento con cupoloni e strato isolante che intende realizzare nella sua abitazione, può rientrare alternativamente sia nel Bonus Casa che nell'Eco Bonus. Per usufruire del Bonus Casa, su una casa indipendente, come nel suo caso, l'intervento deve essere almeno di manutenzione straordinaria, quindi occorre presentare, con il supporto di un professionista tecnico, un titolo abilitativo idoneo. Nel 2025 la detrazione del Bonus Casa le spetterà al 36% essendo la sua una seconda casa (sarebbe stata al 50% sulla sua abitazione principale) e sino ad un massimo di spese di 96.000 euro. Invece, per usufruire dell'Eco Bonus come mi richiede espressamente nella domanda, l'intervento che andrà ad effettuare dovrà delimitare un volume riscaldato verso l'esterno, ovvero verso vani non



Lavori di riqualificazione in un appartamento

riscaldati o contro terra; quindi, è necessario che il locale in cui deve rifare il pavimento contro terra sia dotato di impianto di riscaldamento. La trasmittanza del nuovo pavimento deve rispettare gli specifici valori limiti dettati dalla normativa. Valori che dovranno essere verificati da un professionista tecnico che dovrà indicarli nella comunicazione all'Enea da inviare successivamente ed entro 90 giorni dalla fine dei lavori; comunicazione indispensabile per l'ottenimento del beneficio. Nel 2025 la detrazione dell'Eco Bonus le spetterà al 36%, percentuale di detrazione prevista per le seconde case (sarebbe stata al 50% sulla sua abitazione principale) e con il limite di detrazione di 60.000 euro per gli interventi di isolamento.

Buongiorno, ho diviso un appartamento in tre monolocali e due bilocali, ma in catasto risulta ancora un unico immobile. Ho

intenzione di affittarli tutti e cinque ai turisti. Lo devo fare in forma imprenditoriale o essendo ancora un unico immobile in catasto lo posso considerare come unico appartamento?

... MARCO CAIROLI

Gentile Marco, prima di tutto è indispensabile confrontarsi con un tecnico professionista per capire se è corretto che a seguito del frazionamento del suo originario appartamento in tre monolocali e due bilocali, possa ancora rimanere accatastato come unico appartamento o non sia più corretto, che venga classificato nella categoria catastale D/2 quella che individua gli alberghi ed i pensionati. Se così fosse, l'attività di affitto turistico che andrà a svolgere non potrà essere considerata meramente occasionale, perché questa è prevista esclusivamente per la locazione di immobili ad uso abitativo con categoria catastale da A/1 ad A/11 (esclusi gli A/10). Quindi,

l'attività dovrà essere svolta in forma d'impresa aprendo la partita Iva, e adempiendo ai correlati obblighi fiscali. Se viceversa risulta corretto possedere più appartamenti accatastati come unico appartamento, allora l'obbligo di svolgere l'attività in forma imprenditoriale, con l'apertura della partita IVA verrebbe meno dal momento che tale obbligo è richiesto, solo quando si locano ad affitto breve turistico non più di quattro appartamenti nell'anno. Attenzione che se si forniscono prestazioni aggiuntive (quali ad esempio, il servizio di colazione e la somministrazione di alimenti e bevande, la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche o interpreti), la locazione è sempre commerciale indipendentemente dal numero degli appartamenti locati. In conclusione, per rispondere al suo quesito, come ricordavo in premessa, è indispensabile stabilire il corretto accatastamento del suo attuale immobile.

Per il box auto vale il 50 o 36%



RESPONSABILE
DEL SETTORE
ECONOMICO E
TRIBUTARIO
DI ANCE COMO

Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Buongiorno dottore, la detrazione spettante per la costruzione di un box di pertinenza dell'abitazione principale gode della detrazione d'imposta del 50% anche nel 2025, così come le spese di ristrutturazione sostenute sull'abitazione principale, oppure l'aliquota scende al 36%?

... MARCO RIMOLDI

Gentile Marco, come noto la detrazione del Bonus Casa spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali. In particolare, l'agevolazione è riconosciuta, per interventi di realizzazione di parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune), purché vi sia un vincolo di pertinenza con una unità immobiliare abitativa. Per "realizzazione" di autorimesse o posti auto, si intendono, ai fini della detrazione, solo gli interventi di "nuova costruzione". La detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box

pertinenziale, con regole simili agli interventi per il recupero edilizio. La legge di Bilancio 2025 ha modificato le aliquote per il Bonus Casa, prevedendo che il bonus spetterà al 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 36% per le altre abitazioni e sino ad un massimo di spese di 96.000 euro. Con l'introduzione dal 2025 della diversificazione delle detrazioni, ancora non è stato chiarito, se dal momento che la costruzione di un box pertinenziale non costituisce un intervento "sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale" sia esclusa la possibilità di applicare il 50%, dovendosi applicare il 36%. Oppure se, come auspicabile, possa essere data una diversa interpretazione estensiva in base alla quale le pertinenze di abitazioni principali, potrebbero, beneficiare della stessa agevolazione prevista per l'unità immobiliare di cui sono pertinenza. Con questa interpretazione sarebbe possibile applicare il 50% anche sulla costruzione del box pertinenziale del suo caso. E' importante che arrivi una conferma ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, che tempestivamente chiarisca la posizione.



Agevolata la realizzazione di box auto pertinenziali