



RASSEGNA STAMPA
20 Gennaio - 2 Febbraio 2025

Contratto di comodato Non sempre Imu scontata

I quesiti dei lettori. La riduzione del 50% si gode solo a due condizioni
I lavori di ristrutturazione dell'abitazione principale e il bonus per il 2025

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.

Buongiorno, sono proprietario di due appartamenti, entrambi situati nel Comune in cui risiedo. Un appartamento è la mia abitazione principale, mentre il secondo appartamento è concesso in comodato d'uso gratuito a mio figlio, che vi risiede e lo utilizza come propria abitazione principale. Il contratto di comodato è stato registrato per via telematica all'agenzia delle Entrate. Pur possedendo un altro appartamento in un altro Comune, posso essere esentata dal pagare l'IMU sull'immobile dato in comodato?

– MARIELLA QUADRI

Gentile Mariella, le anticipo che la risposta è negativa perché la normativa prevede una riduzione parziale del 50% della base imponibile IMU, quando si concede un immobile di proprietà in comodato, solo nei seguenti due specifici casi. Quando si possiede una unità immobiliare, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concessa in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado (quindi esclusivamente tra genitore e



I casi specifici di riduzione dell'Imu per i proprietari |

figlio) che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda e dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Inoltre, il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato alle condizioni precedentemente descritte, possieda nello stesso comune un solo altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. La casistica di esenzione Imu per gli immobili concessi in comodato gratuito si limita esclusivamente ai precedenti due casi. La specificità della norma comporta quindi la non applicabilità della riduzione quando come nel suo caso si possiedono 3 immobili ad uso abitativo.

Buongiorno, ho acquistato

casa ad ottobre nel 2024 e iniziato i lavori di ristrutturazione nel 2024. Per l'acquisto ho usufruito dell'agevolazione prima casa, ma non ho potuto trasferire la residenza perché la casa era inabitabile. L'appartamento è l'unico immobile di mia proprietà e sarà la mia abitazione principale appena finiti i lavori nel 2025. Cosa fare per usufruire del bonus ristrutturazione al 50% anche per le spese sostenute nel 2025? Devo avere la residenza al momento della fatturazione o del pagamento? Deve essere la mia abitazione principale al momento della dichiarazione dei redditi 2025?

– MARINO SAPIA

Gentile Marino, la Legge di Bilancio 2025, per gli interventi di ristrutturazione edilizia ha confermato la detrazione al 50% delle spese sostenute nell'anno 2025 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari di

diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'agevolazione è connessa alle spese effettivamente sostenute nel periodo con riferimento alla data di pagamento con i bonifici parlanti. Secondo l'interpretazione letterale della nuova norma, la detrazione del 50% spetterebbe al contribuente esclusivamente in relazione alle spese sostenute nel periodo in cui l'immobile costituisce l'abitazione principale per il medesimo (dimora abituale e residenza anagrafica). Diversamente, le spese sostenute nei periodi dell'anno in cui i requisiti della residenza e della dimora abituale non risultano soddisfatti, non potrebbero beneficiare della detrazione del 50%. Secondo questa interpretazione, nel suo caso perderebbe la detrazione del 50% sulle spese sostenute fino al momento in cui non sposterà la residenza presso l'abitazione in cui sta eseguendo i lavori. Però è ugualmente accreditabile una diversa interpretazione più estensiva che fa riferimento ad una precedente posizione dell'Agenzia delle Entrate, che precisava che quando l'unità immobiliare non era adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la detrazione spettava ugualmente per le spese sostenute per gli interventi a condizione che il medesimo immobile venisse adibito ad abitazione principale al termine degli stessi lavori. Su questo punto, si attendono, perciò, delle conferme ufficiali e tempestive da parte dell'Agenzia delle Entrate, per dare risposta ai molti casi, come il suo, che si stanno presentando.

Il quorum del condominio

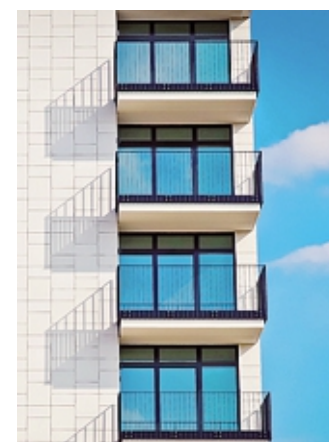


Buongiorno dott. Moglia, sono proprietario e risiedo in un appartamento posto in una palazzina che inizialmente aveva 5 appartamenti, ed avevamo nominato un amministratore esterno per la gestione. Successivamente 2 appartamenti sono stati accorpati (anche al catasto) in un unico appartamento che è stato poi dato in affitto. Anche uno degli altri appartamenti è affittato. I proprietari dei 2 appartamenti affittati non partecipano mai alle assemblee condominiali. Di conseguenza il sottoscritto e l'altro proprietario, avendo in totale 432 millesimi, abbiamo qualche esitazione nel prendere decisioni per gli interventi di manutenzione, e pure l'amministratore è sempre un po' dubbioso. Chiedo cortesemente il suo parere sulla validità delle nostre delibere.

– PIERSILVIO MARELLI

Gentile Piersilvio, le sue perplessità sono comprensibili, partecipando sempre alle assemblee solo in due condomini, e dovendo prendere le decisioni per tutti, vi trovate sicuramente in una situazione delicata e particolarmente "scomoda". Comprensibile è anche l'atteggiamento di prudenza manifestato dal vostro amministratore condominiale. Ad ogni modo vi sintetizzo brevemente la normativa per le deliberazioni assembleari. Per la validità delle delibere assembleari, occorre che si rispettino le norme previste dal Codice Civile e dal Regolamento di Condominio, se esistente. I requisiti principali da rispettare sono il quorum costitutivo ed il quorum deliberativo. Con riguardo al

quorum costitutivo, perché l'assemblea possa deliberare validamente, in seconda convocazione, è necessario che il quorum sia inferiore rispetto alla prima convocazione. In particolare, l'assemblea è validamente costituita se sono presenti almeno un terzo del valore millesimale (333/1000 millesimi) ed è contestualmente presente almeno un terzo dei partecipanti al condominio. Quorum che voi rispettate in ragione della partecipazione alle assemblee di 432/1000 millesimi e di 2 condomini su 4 totali. Con riguardo al quorum deliberativo, per adottare una decisione, la maggioranza richiesta varia in base al tipo di intervento (es. manutenzione ordinaria o straordinaria, innovazioni) secondo una casistica articolata. In relazione alla mancata partecipazione degli altri proprietari, le confermo che i proprietari che non partecipano alle assemblee rimangono comunque vincolati dalle delibere adottate, se queste sono state validamente assunte. Sono queste le regole da applicare, che voi state osservando correttamente e che rendono, perciò valide le vostre delibere. Come soluzione di maggior prudenza e sicurezza le consiglio che si potrebbe chiedere ai proprietari che di norma non partecipano alle assemblee condominiali di delegare gli altri condomini che invece presenziano. È da verificare, poi, se intendano realmente farlo.



L'assemblea è la sede chiave

Acquistare una casa Il sogno impossibile delle famiglie italiane

I numeri

Sono 10 milioni i nuclei familiari che non possono permetterselo Salva-Casa, le nuove linee guida Abitabili i sottotetti e gli abbaini

ROMA

La casa di proprietà, bene da sempre considerato irrinunciabile per gli Italiani, sta diventando un sogno irrealizzabile per 10 milioni di famiglie. Lo afferma l'Ance nel suo Osservatorio congiunturale sull'industria 2025. La perdita del potere d'acquisto, il calo degli stipendi, la difficoltà a poter risparmiare e l'aumento dei prezzi delle case, stanno privando una larga fetta di persone della sicurezza economica primaria di una casa. Secondo l'Associazione nazionali



Abitazioni a Napoli ANSA

dei costruttori edili, nelle grandi città è ormai impossibile comprare casa per 10 milioni di famiglie con un reddito fino a 24 mila euro. Milano, Roma e Napoli sono le città meno accessibili, ma anche conquistarsi un sottotetto a Firenze o Venezia è impresa difficile. Secondo le promesse del Governo, la situazione po-

trebbe migliorare, sia per i fondi destinati in manovra al piano di edilizia pubblica, sia grazie alle disposizioni del Salva-Casa di cui ieri il Mit ha steso le linee guida che saranno pubblicate a breve. Fra le linee guida la possibilità di trasformare in abitazione sottotetti e abbaini. Ma anche di facilitare le compravendite di unità immobiliari grazie a nuove sanatorie per piccole difformità. Questo permetterà che un quota del patrimonio immobiliare privato possa tornare sul mercato con effetti positivi sui prezzi. «Rafforzeremo le misure a sostegno delle politiche abitative» ha detto il sottosegretario al Mit Tullio Ferrante al termine del quarto tavolo sul Piano Casa convocato dal ministro Matteo Salvini. L'ufficio studi dell'Ance indica che per pagare il mutuo si arriva a spendere la metà del proprio reddito, per il 20% delle famiglie meno abbiente anche oltre i due terzi. E anche l'affitto nelle grandi città è ormai fuori portata per le famiglie più fragili. Per pagarlo si arriva a spendere quasi la metà del proprio reddito e per i meno abbienti anche oltre.

Economia

Investitori stranieri a caccia di immobili La prima scelta è Como

Il report. Eloquenti i dati della piattaforma Gate-away. Il 57% punta l'area lariana, picco tra gli americani e tra i centri più piccoli spiccano Bellagio e Menaggio

LEA BORELLI

Se la Lombardia si conferma meta ideale per gli stranieri che cercano casa in Italia, a trainare le richieste sono le zone dei laghi, con la provincia di Como che guida la classifica della lista dei desideri, soprattutto degli americani.

Secondo il report annuale elaborato da Gate-away.com, il portale dedicato agli acquirenti esteri che vogliono comprare casa in Italia, la Lombardia nel 2024 continua a mostrare numeri in crescita. Il lago di Como registra il 57,70% del totale delle richieste, seguono il lago di Garda (7,77%) e quello d'Iseo (7,44%).

Le province

Guardando alle province, Como guida la graduatoria con il 53,05% delle richieste, seguita da Brescia (14,29%), Bergamo (11,71%), Lecco con (8,94%) con una crescita annuale del +15,27% e Milano (3,03%).

A livello comunale c'è Como in cima alla classifica con il 5,18% delle richieste, nel 2023

c'era invece Menaggio con il 5,23%, Como si fermava al 4,95%. Negli ultimi tre anni il capoluogo ha registrato una crescita delle richieste del +19,27%. La graduatoria prosegue con Bellagio (4,14% delle richieste, +51% rispetto al 2023), Menaggio (3,79%), San Siro (3,44%) e Argegno (3,27%, in crescita del 19,65% sul 2023). Il report evidenzia inoltre un aumento considerevole, a livello percentuale, delle richieste per Plesio (+82,05%).

Gli Stati Uniti rappresentano il principale mercato internazionale con il 27,63% delle richieste, segue la Germania (13,21% con un netto calo del 27,97% rispetto al 2023), il Regno Unito (6,49%), i Paesi Bassi (4,61%) e la Francia che nel 2024 registra un significativo aumento rispetto all'anno precedente (+10,32%) rappresentando il 4,39% delle richieste totali. Interessanti i dati annuali relativi alle domande provenienti da alcuni paesi del Nord Europa come la Svezia (+13,57%) e la Danimarca

(+34%).

«Il fascino dell'Italia continua a conquistare soprattutto i buyer americani, che sono attratti dallo stile di vita, dai tesori culturali e dalle politiche fiscali favorevoli – si legge sul sito Gate-away.com – Il recente indebolimento dell'euro rispetto al dollaro ha reso le proprietà italiane ancora più attraenti per gli investitori. Guardando al futuro, gli esperti prevedono che l'euro potrebbe scendere ulteriormente nel 2025, offrendo potenziali occasioni per gli americani, pronti a fare la loro mossa».

Le tipologie

Al primo posto delle abitazioni più ricercate troviamo la categoria "appartamento" (36,96%), seguita da "villa" (20,1%) e da "casa indipendente" (10,31%). Gli acquirenti prediligono immobili già restaurati o abitabili (59,09%), di oltre 120 mq (48,77%) seguiti da quelli tra 60-80 mq (17,95%). Per quanto riguarda il numero di stanze, predominano le abitazioni con



Turisti stranieri a Como

due camere da letto (35,66%) e con tre camere da letto (19,47%).

Le richieste internazionali seguono l'andamento del mercato con Milano città che registra un incremento del 28,37% del valore medio immobiliare, raggiungendo 1,7 milioni di euro. Nella fascia di prezzo oltre un milione si concentra il 50,34% delle preferenze. In provincia di Como il valore medio si attesta a quasi 890mila euro, con una crescita più contenuta del 6,18%.

A livello regionale, la domanda si concentra principalmente su immobili con un budget inferiore ai 250mila euro, con il 21,07% nella fascia fino a 100mila euro e il 20,88% tra 100 e 250mila.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La scheda

Convenienza e prospettive positive

«Il mercato immobiliare italiano continua a crescere, offrendo un mix di convenienza e prospettive. I prezzi delle case sono aumentati costantemente nel 2024, trainati dalle nuove costruzioni, che hanno registrato un incremento annuo dell'8,8%, mentre le case esistenti hanno visto un rialzo più contenuto del 2,8%» si legge sul portale immobiliare Gate-away.com.

Mentre la maggior parte dei paesi dell'Ue ha visto aumenti significativi dei prezzi dal 2010, i prezzi italiani restano in calo del 4%: «Questo rende il Paese un'opportunità per chi cerca valore in un mercato europeo competitivo».

«Anche i tassi ipotecari in calo offrono sollievo. Dopo aver toccato il 4,92% a fine 2023, i tassi medi sono scesi al 3,71% a novembre 2024, consentendo un risparmio notevole per gli acquirenti».

Su un mutuo di 125mila euro a 25 anni, le rate mensili sono ora più basse di circa 85 euro, con un risparmio annuo superiore a mille euro.

Tasse sugli affitti turistici La svolta di Booking sul sostituto di imposta

Piattaforme Ota

La policy della piattaforma si allinea ad Airbnb. La novità in una lettera inviata agli host

Nel già complesso mondo degli affitti brevi, la regolarizzazione della posizione fiscale per le locazioni turistiche si complica anche per via degli intermediari. I portali internazionali online sono reduci, negli ultimi anni, da onerosissime regolarizzazioni della loro posizione fiscale rispetto al fisco italiano. Ora operano in qualità di sostituto d'imposta e si direbbe che si muovono in modo precauzio-

nale, suscitando anche qualche allarme. Le Ota hanno comunicato a tutti gli host che avrebbero applicato una ritenuta fiscale del 21% su tutte le transazioni, sempre che non sia stato il proprietario della casa vacanza a dichiarare diversamente al portale intermediario e lo abbia fatto per tempo.

Dopo Airbnb, è stato il turno di Booking che ha dichiarato: «a partire dall'anno fiscale 2025, ci baseremo su quello che è stato dichiarato nell'extranet per decidere se applicare o meno la ritenuta fiscale. Verrà assegnato uno dei seguenti status: "idoneo" o "non idoneo" all'applicazione della

ritenuta». Ma se i proprietari non hanno dichiarato il proprio status nel sistema, verrà assegnata loro automaticamente l'idoneità alla ritenuta fiscale e saranno trattenute le imposte. Nel momento in cui si dichiara lo status di "non idoneo" alla ritenuta fiscale per gli affitti brevi, Booking smetterà di applicarla, ma questo non ha effetto retroattivo su quanto già trattenuto.

Viene poi inviata ai proprietari una certificazione con quanto è già stato pagato di imposte, in modo da poter verificare la propria posizione così, nel caso, sostiene il portale olandese, si potrà «ottenere un credito d'imposta in fase di

dichiarazione dei redditi».

In realtà, le ritenute non danno un credito d'imposta, che nel linguaggio fiscale italiano riguarda altre situazioni. Comunque, nel caso siano già stati versati gli acconti 2024, a giugno e novembre, inserendo nella prossima dichiarazione 2025 acconti e ritenute Booking, la dichiarazione si chiuderà con un credito.

C'è poi la varietà della formula legislativa italiana che non lascia spazio a semplificazioni che invece i portali in genere fanno, suddividendo gli host in due categorie: "nell'ambito" e "fuori ambito" di applicazione della ritenuta, sulla base della partita Iva, ma le variabili riguardano anche il codice Ateco o l'effettiva forma di alloggio certificata dalla Scia. Infine, recenti comunicazioni spiegano che il portale agirà a compensazione nel 2025 delle tasse che la società avrebbe pagato nel 2024, ma se la collaborazione tra host e portale non dovesse continuare è possibile che Booking chieda direttamente i pagamenti. **M. Gis.**



Alcuni "lucchetti" per la gestione delle case vacanze

Rete Lariana per la Sostenibilità C'è la adesione di CdO Como

Il progetto

L'ingresso coerente con il ruolo camerale della vicepresidente Simona Frigerio

La Compagnia delle Opere di Como ha subito aderito alla "Rete Lariana per la Transizione Sostenibile" ed è tra le prime associazioni, se non la prima in assoluto, a entrare nel nuovo network lanciato dalla Camera di Commercio per fare sistema, tra imprese, enti e territori delle province di Como e di Lecco.

La Rete è stata presentata nei giorni scorsi nella sede camerale di Lecco con la partecipazione del presidente Ezio Vergani e dello staff dell'Ufficio Ambiente e Sostenibilità e con l'intervento di Caterina Carletti, consulente della Camera per la sostenibilità.

La Rete Lariana per la Transizione Sostenibile nasce nell'ambito del Progetto Smart e delle altre proposte della sezione Ambiente e Sostenibilità della Camera di Commercio come, tra gli altri, il Progetto ReFil per l'economia circolare, i corsi per la formazione di Csr manager, il questionario di au-



Simona Frigerio

tovalutazione sostenibilità, le Comunità energetiche rinnovabili, il Report di Sostenibilità. La Rete ha già un sito (<https://www.progettosmart.com/rete-lariana-per-la-transizione-sostenibile/>), una carta dei valori e un proprio logo. L'obiettivo della Rete, come si legge nella sezione dedicata del sito, è «rafforzare le collaborazioni per progetti di sostenibilità nel territorio transfrontaliero, con piani di azioni e interventi annuali».

L'adesione di Cdo Como alla Rete è un passo per sottolineare la sensibilità dell'associazione ai temi dell'ambiente e più in

generale della sostenibilità. L'associazione già negli anni scorsi aveva promosso iniziative rivolte alle imprese associate per avvicinarle e accompagnarle in percorsi di responsabilità sociale d'impresa, in particolare con incontri tenuti da realtà qualificate come Cribis e Intesa Sanpaolo. Inoltre, l'associazione partecipa attivamente alle iniziative della Camera di Commercio in questo ambito e la vicepresidente di Cdo Como, Simona Frigerio, coordina la commissione camerale Ambiente e Sostenibilità.

«Crediamo – dice Simona Frigerio – nel ruolo delle associazioni per sostenere e promuovere le iniziative della Camera di Commercio presso le aziende e gli imprenditori. Anche come Impresa Frigerio – ci occupiamo di costruzioni, ristrutturazioni e sistemi anticaudata – ci siamo fatti coinvolgere e abbiamo avviato un percorso che ci ha portati a realizzare e pubblicare negli ultimi tre anni il Report di Sostenibilità con lo strumento messo a disposizione dalla Camera di Commercio per le imprese lariane. Uno strumento molto utile realizzato grazie alla collaborazione con la Supsi e in particolare con la professoressa Carletti». **M. Pal.**

Economia

Edilizia, mercato ancora in flessione «La politica ci aiuti»

Previsioni. Nel 2025 le costruzioni caleranno del 7%
Il presidente Ance: «Segnali di frenata troppo forti
È il momento di pensare a incentivare la ripresa»

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

Previsioni ancora in flessione per il mercato delle costruzioni: nel 2025 subirà un calo del 7% rispetto al 2024. La stima è dovuta al mancato apporto della manutenzione straordinaria abitativa, i famosi bonus depennati con la nuova finanziaria, in riduzione del 30% su base annua. Si tratta di un peggioramento rispetto al 2024, quando la contrazione è stata del 5,3% rispetto all'anno precedente. In controtendenza l'edilizia commerciale per la quale i Comuni stanno dando più permessi. Positive le ricadute anche per i grandi progetti spinti dal Pnrr. È stimata in crescita del 16% la realizzazione di opere pubbliche, secondo la stima di Ance per il 2025 che vedrà una accelerazione nella realizzazione dei progetti. I fondi del Pnrr da investire e rendicontare tra il 2025 e il 2026 sono circa 54 miliardi.

Politiche appropriate

È quanto emerso dai dati diffusi dall'Osservatorio congiunturale Ance sull'industria delle costruzioni.

«Anche in provincia di Como assistiamo a un rallentamento significativo – è il commento del presidente di Ance Como Francesco Molteni – il nostro territorio non è interessato dalle grandi opere legate al Pnrr e quindi questo fronte non porterà molto



Francesco Molteni

in termini di crescita. È invece sull'edilizia residenziale che bisogna intervenire con politiche appropriate». Una pianificazione efficace di rigenerazione urbana potrebbe infatti rispondere in parte alle esigenze abitative scongiurando altro consumo di suolo. «Il territorio di Como è diviso in due – precisa Molteni – una parte è estremamente attrattiva per motivi legati al turismo e ha la necessità di trovare delle politiche che possano dare risposta al tema della casa per i lavoratori stagionali. C'è poi un'altra parte di territorio dove i costi di produzione edilizia sono più alti del valore di mercato e questo ferma gli investimenti. Si tratta di questioni estremamente importanti. Le politiche che possono dare le risposte a queste tematiche sono ancora in fase di studio, ma si tratta di un settore "lento" perché richiede

tempi lunghi tra la decisione su un progetto e la sua realizzazione. A queste condizioni si rischia di aspettare anni per una ripresa, con il rischio che il settore si fermi completamente», è la preoccupazione del presidente di Ance Como. «Ci sono già segnali anche troppo forti di frenata e quindi è il momento giusto per cominciare a pensare alle politiche che possano incentivare la ripresa».

Una stima ottimistica

Secondo gli analisti di Ance, la stima di una calo del 7% può considerarsi ottimistica, perché presuppone che le famiglie abbiano attenzione verso i temi dell'efficienza energetica e della sostenibilità, tanto da investire in efficientamento energetico nonostante la riduzione dei bonus: i vantaggi fiscali per gli interventi di riqualificazione abitativa, infatti, nel 2025 scendono al 50% per la prima casa e al 36% per le seconde case. Anche la stima degli investimenti in manutenzione straordinaria non residenziale privata è negativa, con una flessione del -2,5% rispetto al 2024.

Un calo della stessa misura è previsto per le nuove costruzioni residenziali: -2,6% per la riduzione dei permessi a consumare nuovo suolo concessi invece per le attività non residenziali, in aumento tendenziale del 3,2%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ance chiede politiche «appropriate» sull'edilizia residenziale ARCHIVIO

Dentro i numeri

Residenziale in calo ma cresce il commerciale

È divergente la prospettiva per il 2025 delle costruzioni per le abitazioni e per gli edifici commerciali o gli uffici. Nel primo caso le previ-

sioni per l'anno in corso mostrano un peggioramento rispetto al 2024. Nell'anno appena concluso Ance ha rilevato una riduzione degli investimenti delle costruzioni del 5,3% rispetto al 2023, con dinamiche opposte del comparto abitativo e non residenziale. Secondo l'Osservatorio congiunturale Ance sull'industria delle costruzioni, nel 2024 gli investimenti in recupero abitativo hanno subito un calo del 22%. La riduzione

è dovuta al venir meno del Superbonus e della possibilità di utilizzare lo strumento della cessione del credito o dello sconto in fattura anche per i bonus ordinari. Il 2024 mostra, inoltre, un calo del 5,2% nella nuova edilizia abitativa, legata all'andamento negativo dei permessi di costruire in atto dal 2022. Continuano invece gli investimenti per il comparto non residenziale, con una crescita dello 0,7%. M.G.S.

Edilizia, accordo sul contratto Coinvolti cinquemila lavoratori

La trattativa

Intesa raggiunta
sulla parte economica
Al primo livello
aumento di 180 euro

Sono oltre 5mila gli operai e gli impiegati delle imprese edili comasche coinvolti nell'accordo raggiunto sulla parte salariale del contratto collettivo nazionale di lavoro industria e cooperative dell'edilizia che vede il recupero inflattivo dell'11%.

Per la precisione a novembre scorso gli operai attivi registrati in cassa edile erano 5.041, ma il Ccnl ricade anche su tutti gli impiegati del settore.

Complessivamente il contratto riguarda oltre 1 milione di addetti in Italia.

Le parti sociali dell'edilizia - Ance, Legacoop Produzione e Servizi, Confcooperative Lavoro e Servizi, Agci Produzione e Lavoro, FenealUil, Filca-Cisl e Fillea-Cgil - hanno trovato l'accordo sulla parte salariale del contratto collettivo nazionale che prevede un aumento economico al primo livello di 180 euro, diviso in tre tranches: 80 euro dall'1 febbraio e altre due tranches da 50 euro ciascuna dall'1 marzo 2026 e dall'1



Dall'1 febbraio la prima tranches dell'aumento in busta paga

marzo 2027, con un recupero inflattivo dell'11%. Il contratto scadrà il 30 giugno 2028.

L'intesa è subordinata alla firma di tutti i testi, entro il 28 febbraio 2025, riguardanti un'ampia gamma di temi: gli accordi sul catalogo formativo nazionale, la sorveglianza sanitaria, le istanze del settore, la premialità, la denuncia unica edile ed F24 con i lavori della Commissione svolti entro sei mesi, la trasferta nazionale, il lavoro straordinario, la non sovrapposibilità dei cicli contrattuali, prevedi e commissione classificazione.

Di notevole interesse sarà la

definizione della denuncia unica, trasferta e F24, si tratta di elementi che sono stati a lungo discussi e rilevanti sia in termini di semplificazione delle procedure sempre più complesse che affliggono in settore che di ulteriore contrasto al lavoro irregolare.

«Si conferma con questo accordo il valore importante delle relazioni industriali del settore. Ancora una volta le parti sociali scelgono la strada della regolarità e legalità attraverso lo strumento delle casse edili» hanno dichiarato congiuntamente le sigle datoriali e sindacali. **M. Gls.**

I nuovi bonus per la casa Detrazioni dal 36 al 50%

I quesiti dei lettori. Aliquote differenziate per prime e seconde abitazioni
Con qualche incertezza legate a comproprietà e lavori condominiali

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 dottor Moglia, sono comproprietario in quota indivisa insieme a mia madre di una palazzina composta da 4 unità immobiliari. Io sono residente in una delle 4 unità mentre mia madre è residente in un altro immobile. Abbiamo intenzione di ristrutturare le facciate esterne e i piani di calpestio dei tre balconi. Alla luce delle novità introdotte dall'ultima legge finanziaria di quali incentivi possiamo usufruire? Essendo mia madre fiscalmente incapiente posso usufruire solamente io delle agevolazioni sostenendo tutte le spese per la ristrutturazione? Grazie mille.

— EMILIO SOTTOCASA

Gentile Emilio, in base alla legge di Bilancio 2025 il Bonus Casa al 50% è stato prorogato per il 2025 in misura pari al 36% per le "seconde" case e al 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali, sino a un massimo di spese pari a 96.000 euro. L'introduzione di queste aliquote di detrazione differenziate ha originato dubbi interpretativi. Ad esempio, sembrerebbe corretto, ma non è ancora confermato ufficialmente, che, nell'ipotesi in cui l'abitazione oggetto dei lavori sia in comproprietà e sia l'abitazione principale (dimora abituale) solo per



La legge di bilancio 2025 ha prorogato il bonus casa ARCHIVIO

uno dei comproprietari, l'aliquota applicabile sia al 50% per il soggetto che ha i requisiti di abitazione principale e al 36% per gli altri soggetti comproprietari che ne sostengono la spesa. Invece non è certo se quando uno solo dei comproprietari sostiene, come ammesso dalla normativa, totalmente la spesa, possa godere della detrazione al 50% sull'intera spesa oppure si debba applicare il 50% in misura proporzionale alla sola sua quota di comproprietà. Ugualmente è incerto il caso dei lavori condominiali, quando le spese vengono sostenute per accordi specifici di ripartizione, solo da alcuni proprietari o comproprietari. Ed è questa la situazione, del suo mini-condominio in comproprietà con la mamma, in cui lei vorrebbe sostenere l'intero ammontare delle spese previste. Le confermo

che, purtroppo, finora al suo caso, non c'è una risposta certa ed occorrerà aspettare i chiarimenti ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate. Quindi, prudenzialmente, preveda di dover applicare il 50% esclusivamente sulla quota di spese proporzionali alla sua quota di comproprietà ed il 36% sulla restante parte.

Buonasera, vorrei provvedere alla ristrutturazione dell'abitazione principale dei miei genitori, posso usufruire delle detrazioni al 50% considerando che possiedo un altro immobile che ad oggi risulta essere la mia prima casa?

— LUIGI COMUZZI

Gentile Luigi, come saprà la Legge di Bilancio 2025 ha rimodulato le percentuali di detrazione spettanti dei bonus, compreso il Bonus Casa. Quest'ultimo spetterà

nel 2025 nella misura del 50% solo per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e del 36% negli altri casi. In pratica le condizioni per accedere alla maggiore detrazione del 50% sono due. La prima condizione è quella di essere proprietario o titolare di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione o superficie) sull'immobile. Questo significa che al contrario l'inquilino, il comodatario ed il familiare convivente, potranno accedere esclusivamente alla detrazione del 36%. La seconda condizione è quella di eseguire i lavori sull'abitazione principale, intendendo quella nella quale la persona fisica o i suoi familiari vi dimorano abitualmente. Mi sembra che lei non possieda entrambi i requisiti richiesti per poter usufruire della detrazione maggiore del 50% e quindi la detrazione che le spetterà è esclusivamente al 36%. Per poter usufruire della detrazione, anche nella misura minore al 36%, deve possedere i requisiti soggettivi del Bonus Casa, e quindi essere proprietario, titolare di diritti reali, comodatario, inquilino o essere familiare convivente (coniuge, parenti entro il terzo grado e affine entro il secondo grado) del possessore o detentore dell'immobile. Concludo ricordando che se ha intenzione di ristrutturare la casa dei suoi genitori al fine di adibirla a sua abitazione principale, allora, sempre se fosse in possesso dei requisiti soggettivi prima richiamati, avrebbe la possibilità di accedere al 50%. Dovrebbe però prevedere di spostare prima dell'avvio dei lavori la sua dimora e residenza presso l'abitazione dei suoi genitori, se fattivamente realizzabile.

Ristrutturazione con gli incentivi



Buongiorno, sto per ristrutturare l'appartamento, mia prima casa, e desidero sapere se è possibile utilizzare sia il bonus ristrutturazione che l'ecobonus, naturalmente per opere diverse. Per maggior chiarezza faccio il seguente esempio: bonus ristrutturazione per demolizione/costruzione alcune tramezze, impianto idraulico, impianto riscaldamento a pavimento, rifacimento bagni, pavimenti, intonaci e tinteggiature, con recupero del 50% in 10 anni su un tetto di spesa massimo di 96mila euro; - ecobonus per sostituzione Infissi, installazione caldaia ibrida (gas e pompa di calore, ora ho solo la caldaia a gas), installazione fotovoltaico con accumulo, isolamento sottotetto. Non conosco i tetti di spesa di ciascun intervento, ma credo che il massimale sia pari a 60mila euro. con recupero del 50% in dieci anni. La mia domanda è: posso sommare entrambi i bonus?

— AMBROGIO CONTI

Gentile Ambrogio, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per la riqualificazione energetica (cd. Eco Bonus), che in quelle previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (cd. Bonus Casa), il contribuente può fruire, per le medesime spese, soltanto di uno dei due benefici, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuno di essi. A condizione, però, che siano

distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione. Le descrivo di seguito i bonus che potrà usufruire con i relativi tetti di spesa, degli interventi che dovrà realizzare, come ha elencato nella sua domanda. Nel Bonus Casa potrà far rientrare tutti i lavori di manutenzione straordinaria del suo appartamento, previa presentazione di titolo edilizio, tra cui quelli di demolizione e costruzione delle tramezze, sostituzione impianto idraulico, realizzazione impianto riscaldamento a pavimento, rifacimento bagni, pavimenti, intonaci e tinteggiature. Nel Bonus Casa potrà fare rientrare anche l'installazione dell'impianto fotovoltaico con accumulo, che invece non rientra nell'Eco Bonus. Il recupero è del 50%, essendo sua prima abitazione ed avviene in 10 anni su un tetto di spesa massimo di 96.000 euro. Nell'Eco Bonus come anche nel Bonus Casa potranno rientrare la sostituzione degli infissi, l'installazione caldaia ibrida (gas e pompa di calore), e l'isolamento sottotetto. Nel caso applicasse l'Eco Bonus il massimale di detrazione è di 60.000 euro per gli infissi ed isolamento e di 30.000 euro per la caldaia e la detrazione è sempre del 50% come prima abitazione. Per questi ultimi interventi assoggettabili ad entrambi i bonus, le consiglio di utilizzare il Bonus Casa qualora le spese non superino il limite massimo ammesso di 96.000 euro, dal momento che l'Eco Bonus ha una procedura più complessa a parità di identica percentuale di detrazione del 50%. Se le spese, invece, dovessero superare questo limite allora dovrebbe utilizzare anche l'Eco Bonus.