



RASSEGNA STAMPA

3 – 9 Marzo 2025

Lavori condominiali A carico di chi acquista?

I quesiti dei lettori. Il tema della responsabilità tra le parti sulle spese
Il comproprietario può godere dei benefici fiscali anche se non è residente

I lettori possono scrivere a espertocasa@laprovincia.it. Risponderà alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Buongiorno, sono comproprietario al 50% dell'immobile che mio padre (proprietario dell'altro 50%) utilizza come residenza e prima casa. Vorremmo fare entro il 2025 dei lavori di ristrutturazione e ricevere il bonus 50%. Poiché mio padre ha oltre 90 anni e potrebbe non riuscire a portare il bonus in detrazione (in 10 anni), posso portarlo in detrazione io (che sono comproprietario, non residente e possiedo altri immobili), pagando le fatture a mio nome? Grazie per il chiarimento

— ANTONIO NOSEDA

Gentile Antonio, le ricordo che essendo comproprietario con suo padre dell'immobile su cui andrete ad eseguire entro il 2025 dei lavori di ristrutturazione, può, sostenendone le spese, usufruire della detrazione del Bonus Casa. Per l'ottenimento del beneficio deve farsi intestare le fatture dei fornitori e pagarle indicandosi come beneficiario della detrazione nel "bonifico parlante", non è necessario volturare il permesso edilizio. Come saprà, dal 2025 la detrazione di cui potrà usufruire è del 36%, perché la maggiore detrazione del 50% spetta esclusivamente ai soli proprietari o titolari di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita a propria abitazione principale. L'abitazione principale è quella in cui si risiede e dove è ubicata la propria dimora abituale, e lei non possiede questo requisito perché indica di risiedere in un diverso immobile. Al fine



La responsabilità delle spese tra venditore e acquirente è solidale

dell'ottenimento della maggiore detrazione al 50% dovrà, se possibile, trasferire la sua residenza ed il domicilio nella casa di suo papà in cui eseguirà i lavori. Invece, suo padre possiede già tutti i requisiti richiesti per ottenere la maggiore detrazione, quello della proprietà e quello dell'abitazione principale, e potrebbe, sempre sostenendone le spese, beneficiare della detrazione del Bonus Casa con l'applicazione dell'aliquota del 50%. Ed è questa la soluzione più conveniente, che le consente di ottenere la detrazione più alta. Se opterà per la scelta di far sostenere la spesa al papà dovrà considerare però che la detrazione è recuperabile in 10 anni e che in caso di scomparsa del beneficiario la stessa si trasferisce agli eredi che conservano la detenzione dell'immobile, a prescindere dal fatto che lo stesso sia adibito a loro abitazione principale. Per una scelta ponderata valuti allora, chi saranno gli eredi futuri di suo papà, se solo lei o altri soggetti, e valuti anche la

probabilità che l'immobile oggetto dei lavori, quando sarà ereditato, potrà essere detenuto direttamente dagli stessi.

Buongiorno, a marzo stipulerò un rogito, le spese per lavori straordinari deliberati fino a quella data, ma non ancora eseguiti e non ancora pagati dai condomini, a chi devono essere attribuite? Al futuro acquirente o al venditore?

— GIORGIO RIVA

Gentile Giorgio, l'acquirente di un immobile situato all'interno di un edificio condominiale può essere chiamato a rispondere delle pregresse spese condominiali. Per quanto riguarda le spese relative alla gestione ordinaria la norma pone una regola inderogabile: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Ricordiamo che le spese condominiali ordinarie sono le spese per le utenze comuni o per gli interventi

manutentivi che non aumentano il valore del fabbricato. La responsabilità per il pagamento è "solidale" nel senso che l'acquirente risponde ma insieme al venditore e non al suo posto sicché potrà, dopo aver pagato esercitare il diritto di rivalsa con il venditore. Va precisato che l'anno, cui fa riferimento la norma deve essere inteso rispetto al periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, che non coincide necessariamente con l'anno solare. Per l'imputazione delle spese relative all'attività "straordinaria" assume invece rilievo il momento dell'approvazione della delibera assembleare. Pertanto, il nuovo acquirente risponde solo se, al momento dell'approvazione della delibera assembleare, era legittimato a partecipare all'assemblea. In mancanza di accordi previsti espressamente nel contratto di compravendita tra il venditore e l'acquirente, le quote condominiali straordinarie dovranno essere imputate esclusivamente a carico di chi era proprietario al momento in cui è sorta l'obbligazione. Le spese di manutenzione straordinaria sono le spese per i lavori che comportano migliorie e innovazioni e che aumentano il valore del fabbricato, come il rifacimento della facciata e del tetto, la sostituzione della caldaia centralizzata, l'installazione di un nuovo ascensore e altro ancora. In conclusione, ricordo che in ragione di quanto esposto, è opportuno che l'acquirente si accerti sempre che le spese condominiali siano state corrisposte dal venditore ed è consigliabile che provveda ad allegare la dichiarazione dell'amministratore in ordine allo stato dei pagamenti condominiali, nell'atto d'acquisto.

Comunicazione dopo l'intervento



Buonasera dottor Antonio Moglia, ho rifatto il tetto come indicato in oggetto, ho effettuato i pagamenti a mezzo bonifico bancario, e in possesso di Cila e chiusura lavori. Le chiedo se va trasmesso anche all'ente ENEA la documentazione? Cortesemente si ringrazia e resto in attesa di una risposta attraverso la Provincia di Como. Saluti cordiali.

— FRANCESCO GELAIN

Gentile Francesco, le ricordo che per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi del Bonus Casa, è previsto l'obbligo di trasmettere all'ENEA le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per l'Eco Bonus per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. La trasmissione delle informazioni non riguarda tutti gli interventi ammessi alla detrazione del Bonus Casa, ma solo quelli che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili. Tra gli altri è previsto che gli interventi soggetti all'obbligo della comunicazione all'Enea sono quelli che comportano la riduzione delle trasmittanze

delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi. Con riguardo al suo intervento di rifacimento del tetto, l'obbligo della trasmissione della comunicazione all'ENEA, sussiste esclusivamente al verificarsi delle seguenti due condizioni. La prima, è che abbiate provveduto insieme al rifacimento del tetto anche alla realizzazione del suo isolamento. La seconda, è che il tetto rifatto ed isolato confini direttamente con un ambiente riscaldato. Ovvero che sottostante al tetto vi siano locali mansardati riscaldati con "tetto a vista". Non occorre la trasmissione della comunicazione all'ENEA, invece, se il tetto delimitasse un ambiente non riscaldato; quindi, fosse confinante con locali sottotetto freddi. La comunicazione va trasmessa, entro 90 giorni dalla data di fine lavori, attraverso il sito <https://bonusfiscali.enea.it/>. Per "data di fine lavori" si può considerare la dichiarazione di fine lavori a cura del direttore dei lavori, se prevista, la data di collaudo anche parziale, la data della dichiarazione di conformità, quando prevista. L'Agenzia delle Entrate, ha chiarito che, la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'ENEA non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni, ma l'applicazione di contenute sanzioni amministrative.



La sede di Como dell'Agenzia delle Entrate

L'azienda cerca donne per il cantiere Trenta posti, si presentano in quattro

Parità. Limitato riscontro al progetto della Toptaglio di Albese per colmare il gender gap «Stipendio di 2mila euro, ma poco interesse. Resiste una barriera mentale da superare»

ALBESE CON CASSANO

PAOLO ANNONI

Proponete trenta posti di lavoro a 2mila euro al mese, ma rispondono solo in quattro. È il rovescio della medaglia della storia di "Donne in cantiere" finita anche sulle pagine di "Famiglia Cristiana" per l'8 marzo. Ma non si arrende Paolo Ceresoli, direttore generale di Toptaglio, general contractor specializzato in operazioni di riqualificazione edilizia con sede ad Albese con Cassano.

Il progetto

È stato proprio Ceresoli ad attivare il progetto il 1° gennaio del 2023. Donne in cantiere, per abbattere il gender gap, che da sempre esiste nel mondo dell'edilizia e favorire l'ingresso di figure femminili tra ruspe, gru e mattoni. Dal 2024 è arrivata anche una certificazione che premia questa filosofia aziendale.

«Il progetto prevede trenta posti di lavoro per donne, ma siamo riusciti a trovarne soltanto quattro fino ad ora. Comunque io vado avanti, ogni anno rimetto il progetto a budget» spiega l'imprenditore. «Non si tratta di stage o di un'academy. Noi assumiamo a tempo determinato delle donne che vogliano provare a fare attività di cantiere. Hanno uno stipendio di circa 2mila euro, la Cassa edile... il Contratto nazionale non fa differenza tra uomo e donna. Nel

Nord Europa è qualcosa di normale avere donne nell'edilizia, qui facciamo fatica. E guardate che non cerchiamo solo muratori per costruire o demolire, nei cantieri lavorano elettricisti, idraulici, lattini, pittori, restauratori. Poi, nell'edilizia moderna, per tante questioni la macchina ha sostituito l'uomo». Cosa ha ispirato l'iniziativa? «C'è chi guarda l'aspetto romantico della questione, ma io lo faccio per necessità. C'è carenza di personale e se io mi dimentico il 50% della popolazione, devo pescare in un bacino ridotto. Eppure non capisco perché una donna non abbia problemi a lavorare in una cella frigorifera o tra gli scaffali di un magazzino, sabato e domenica compresi, ma non vuole provare l'esperienza del cantiere».

L'accoglienza

Le quattro assunte si sono bene inserite. «È stata la cosa più bella. Sa che i colleghi maschi hanno fatto di tutto per integrarle subito? Tendono a proteggerle anche, lavorano più duramente. E non abbiamo fatto alcun training con il personale prima dell'inserimento. Credo che ci sia da abbattere una barriera mentale. Ripeto, in altri Paesi europei in ogni cantiere troviamo cartongessiste, donne che guidano ruspe e muletti, speriamo che presto accada anche da noi» conclude Ceresoli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il training in cantiere del personale femminile



Una delle operatrici di cantiere della Toptaglio



Paolo Ceresoli

Calamità naturali Il costo della polizza

Dal 31 marzo

Dal 31 marzo scatta per tutte le imprese italiane, ad esclusione di quelle agricole l'obbligo di sottoscrivere la polizza contro le calamità naturali. Lo ricorda Facile.it che rileva come secondo una recente indagine commissionata da Facile.it all'istituto mUp Research, a settembre 2024 erano oltre 278.000 le micro e piccole imprese italiane che nei 12 mesi precedenti avevano subito danni da calamità naturali, per un controvalore di circa 3 miliardi di euro di perdite ma solo il 6,2% avevano già una polizza cui si aggiunge un 4% che era coperto solo parzialmente. Secondo i calcoli della piattaforma online che ha prese in considerazione tre diverse attività commerciali, ristorante, autofficina e hotel, la spesa partirà da poco più di 300 euro fino a circa 1.500 all'anno.

Per esempio nel caso del ristorante è stato considerato un immobile da 300.000 euro contenente attrezzatura di valore pari a 100.000 euro; con queste caratteristiche, il premio annuale per sottoscrivere un'assicurazione Cat Nat a Milano è pari a 343,50 euro.