



RASSEGNA STAMPA

28 Aprile - 11 Maggio 2025

Stufe a pellet e a legna Il bonus c'è ed è variabile

I quesiti dei lettori. Detrazione del 50% solo per l'abitazione principale
Vano unico abbattendo un muro: c'è l'agevolazione, serve una Scia o una Cila

Prosegue il servizio ai lettori de La Provincia dedicato all'universo della casa. Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l'indirizzo email espertocasa@laprovincia.it. Risponderà alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como

Gentile dottor Moglia, Le chiedo conferma che le stufe a legna e a pellet, ovviamente di tipo "5 stelle" e a basse emissioni, diano diritto alla detrazione per bonus edilizi, al 50% o al 36 per cento, a seconda della casistica (installazione in abitazione principale o altrove)?

— MARCO GUANZIROLI

Gentile Marco, le confermo che le stufe a legna e a pellet, alimentate da biomasse combustibili, rientrano tra gli interventi di riqualificazione energetica che beneficiano ancora nel 2025 delle detrazioni fiscali per il loro acquisto e installazione. La legge di Bilancio 2025 ha previsto l'esclusione tout court da ogni bonus fiscale degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie alimentate unicamente a combustibili fossili. Sono da ricomprendere tra queste le caldaie che utilizzano unicamente gas metano, Gpl e gasolio. Questa esclusione non riguarda quindi gli impianti a biomassa come le stufe a legna e a pellet, che continuano a rientrare tra gli interventi agevolabili. Come ben ricorda e richiama nella sua domanda, dal 2025 la percentuale di detrazione è variabile. Spetta nella misura del 50% esclusivamente a chi è titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità



La stufa alimentata a biomasse gode del Bonus Casa, necessaria la comunicazione ad Enea

immobiliare adibita ad abitazione principale. Diversamente la percentuale applicabile è del 36%. L'acquisto della stufa a legna e a pellet può rientrare sia nel Bonus Casa che nell'Eco Bonus. Quest'ultima misura è più complessa proceduralmente ed è pertanto consigliabile indirizzarsi sul Bonus Casa che prevede un limite di spesa massimo di 96.000 euro. Viene richiesta la trasmissione di una comunicazione all'Enea trascorsi 90 giorni dall'installazione della stufa, adempimento dal valore esclusivamente statistico che non preclude l'accesso dal beneficio se non venisse inviata, ma la cui omissione comporta ugualmente la corresponsione di una sanzione amministrativa.

Buongiorno, nella ristrutturazione del mio appartamento avrei l'esigenza di realizzare un'apertura (più o meno grande) in un muro per

collegare un vano con un altro e precisamente aprire maggiormente la cucina sulla sala da pranzo adiacente per ottenere una zona giorno quasi unificata. Quale genere di permessi occorre ottenere? Ed eventualmente un intervento del genere beneficia del Bonus Casa?

— GIULIANO BRAMBILLA

Gentile Giuliano, il suo intervento di realizzazione di un'apertura in un muro per collegare due vani attigui, rientra nella manutenzione straordinaria e necessita di un titolo abilitativo da presentare all'ufficio tecnico comunale. Il titolo edilizio richiesto è una Scia se l'intervento riguarda parti strutturali dell'edificio, quindi, se si interviene su un muro portante. Altrimenti, è sufficiente presentare un titolo edilizio più semplificato, una Cila. È importante contattare un professionista tecnico per la valutazione di tutti gli adempimenti tecnici sia edilizi che strutturali.

Comunque, indipendentemente dal titolo edilizio, l'intervento si configura sempre come manutenzione straordinaria, e pertanto può beneficiare del Bonus Casa anche se effettuato, come nel suo caso, su una singola abitazione. Dal 2025, il Bonus Casa si applica con le nuove regole che prevedono aliquote di detrazione differenziate, del 50% se l'intervento è eseguito sull'abitazione principale e del 36% negli altri casi. 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. La seconda condizione è quella di eseguire i lavori sull'abitazione principale, intendendo quella nella quale si dimora abitualmente. La detrazione è calcolata sino ad un massimo di spese pari a 96.000 euro, e la fruizione è in 10 anni, compensandola dall'Irpef dovuta nella propria dichiarazione dei redditi.

Limite di reddito per gli incentivi



Buongiorno, il limite dei 75.000/100.000 euro di reddito per godere al 100% delle detrazioni per ristrutturazione/ecobonus sono riferiti alla somma dei redditi dei componenti il nucleo familiare o vanno intesi in senso individuale? Sono proprietario unico della casa di residenza e farò lavori con spese significative. Il mio reddito è di circa 40.000 euro. Per sfruttare interamente la capienza fiscale, intesto la fattura e farò fare il bonifico a mia moglie e a mio figlio (ancora residente con noi). La somma dei redditi del nucleo familiare, di conseguenza, supera i 75.000 euro. Incorreremo dunque nei limiti previsti dalla norma?

— ANTONIO MIELI

Gentile Antonio, nella sua domanda richiama correttamente, che con effetto dalle spese sostenute dal 1° gennaio 2025, viene fissato un tetto massimo complessivo di oneri detraibili, compresi quelli agevolati con i bonus in edilizia, per i soggetti con reddito superiore a 75.000 euro (nel quale non va computata l'abitazione principale), variabile in funzione del numero dei figli

a carico. In particolare, l'ammontare annuale totale degli oneri detraibili viene calcolato moltiplicando un "importo base" pari a: 14.000 euro se il contribuente ha reddito complessivo superiore a 75.000 euro e ad 8.000 euro se il contribuente ha reddito complessivo superiore a 100.000 euro, per un coefficiente pari a: 0,5 se nel nucleo familiare non sono presenti figli a carico; 0,7 se nel nucleo familiare è presente 1 figlio a carico; 0,85 se nel nucleo familiare sono presenti 2 figli a carico; 1 se nel nucleo familiare sono presenti più di 2 figli a carico, o almeno 1 con disabilità. Di fatto ciò comporta che il contribuente con redditi superiori a 75.000 euro avrà certezza dell'importo della sua effettiva detrazione solo a seguito della verifica del conteggio sopra esposto. Venendo alla sua domanda le rispondo ricordando che la norma si riferisce al reddito complessivo del contribuente e non a quello familiare; quindi, il tetto degli oneri complessivamente detraibili deve essere calcolato autonomamente per ciascun soggetto beneficiario. Nel suo caso, in cui la spesa sarà sostenuta da sua moglie e suo figlio, per pianificare al meglio la detrazione fiscale in base alle vostre capacità fiscali, se nessuno dei suoi due familiari supera individualmente i 75.000 euro di reddito, la norma del tetto massimo di detrazione non trova applicazione.



Dal 2025 tetto di 75mila euro di reddito

Economia

Meci, territorio e ambiente sposano l'AI

La fiera. I temi al centro della Mostra dell'edilizia civile e industriale a Lariofiere, dal 15 al 18 maggio. Ottanta espositori, attesi 5mila operatori del settore e un ricco programma dedicato agli approfondimenti

ERBA

LEA BORELLI

Rigenerazione urbana, transizione ecologica, valorizzazione territoriale e Intelligenza Artificiale applicata all'edilizia.

Questi i temi al centro della 39esima edizione della Mostra Edilizia Civile Industriale - Mecì in agenda a Lariofiere dal 15 al 18 maggio, alla quale si affiancherà Forlener il salone dedicato alla filiera foresta-legno-energia.

Invest Lake Como

Ottanta espositori, 5mila operatori del settore attesi e numerosi incontri di approfondimento: «Tra le novità di quest'anno, oltre all'AI applicata a cantieri, sicurezza e gestione d'impresa, la conferma di Invest Lake Como, progetto lanciato nella scorsa edizione con il sostegno della Camera di Commercio, per approfondire le opportunità di investimento sul territorio lariano, rientrano in quest'area tematica inoltre i piani di rigenerazione urbana promossi dalle amministrazioni comunali - ha evidenziato Fabio Dadati presidente di Lariofiere ieri mattina nel corso della conferenza stampa di presentazione dell'evento - Ultimo punto, ma non meno importante, è l'abbinamento con Forlener, che rafforza ulteriormente l'interesse verso Mecì, avremo tre padiglioni attivi che rendono la fiera un evento completo e ricco di temi

■ Coinvolti partner di eccellenza
Previsti anche incontri formativi e di aggiornamento

di grande rilievo».

«Questa rassegna vuole essere uno stimolo concreto per tutti gli operatori del settore, oggi più che mai è fondamentale rendere il comparto il più resiliente e strutturato possibile, capace di affrontare i continui cambiamenti che affrontiamo quotidianamente - ha osservato Filippo Pontiggia vice presidente Ance Como e coordinatore Comitato Promotore della mostra - Abbiamo compreso, già dalle passate edizioni quanto la formazione continua sia indispensabile per tutti gli attori coinvolti. Quest'anno in merito siamo riusciti a coinvolgere partner di assoluta eccellenza, dal Politecnico di Milano a Idealista, da Scenari Immobiliari a Forbes Global Properties, fino alla Supsi. Tutti si sono resi disponibili per una serie di incontri formativi con l'obiettivo di aggiornare e formare gli addetti del settore. Grazie alla collaborazione con i principali ordini professionali, la rassegna offre oltre 40-50 crediti formativi complessivi».

I flussi immobiliari

Oltre a Fimaa e Idealista, che proporranno un approfondimento sui flussi immobiliari delle due province, evidenziando i trend futuri (il 16 maggio alle 15) Pontiggia ha segnalato la tavola rotonda di sabato 17 alle 10.30 «coordinata da Scenari Immobiliari, che affronterà le potenzialità offerte dal territorio analizzando dati demografici, economici e immobiliari, con l'obiettivo di fornire agli operatori strumenti utili per agire in modo più strategico».

Alessandro Valsecchi, consigliere Ance Lecco Sondrio, presidente Gruppo Giovani Ance Lombardia, vicepresidente nazionale Ance Giovani e componente del Comitato Mecì, ha in-



Da sinistra: Alessandro Valsecchi, Filippo Pontiggia, Fabio Dadati e Gianluigi Pirrera CUSA

vece puntato la luce sui temi della sostenibilità e della digitalizzazione: «I nostri clienti, così come tutti gli operatori che interagiscono con le nostre attività, sono sempre più esigenti. Non si tratta solo di tecnologia, come nel caso dell'AI, ma anche di tutti quegli aspetti oggi fondamentali per qualsiasi tipo di committenza, diretta o indiretta: la sostenibilità ambientale, che è ormai al centro della maggior parte dei nostri interventi, il tema energetico, l'economia circolare e l'innovazione, sia nei materiali sia nei processi».

Mecì sarà aperto a Lariofiere dal 15 al 18 maggio dalle 9.30 alle 19. Ingresso gratuito per gli operatori, registrazioni e informazioni su: fierameci.it.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Erba

La città in “vendita” Finiscono all’asta 23 edifici e terreni

Erba. Il tribunale di Como cerca gli acquirenti dei lotti tra case, officine, magazzini, uffici e anche parcheggi. Già 1.300 visualizzazioni web per le abitazioni

ERBA

LUCA MENEGHEL

In centro ci sono appartamenti con vista al sesto piano, nelle frazioni si trovano case, officine, uffici, magazzini, terreni e parcheggi. E tutto all’asta: in poco più di due mesi, entro la metà di luglio, il Tribunale di Como cercherà acquirenti per 23 lotti posti tra i confini della città di Erba.

In alcuni casi si tratta del primo tentativo di vendita, in altri del secondo (o addirittura del terzo) con prezzo base ribassato.

La situazione

Più di venti lotti all’asta tra maggio e luglio sono moltissimi. Per fare un paragone, basti pensare che nella città di Como - molto più grande e popolata di Erba - le aste in programma sono 14, a Cantù 7. Il fenomeno si spiega con il fatto che alcuni lotti derivano dalla stessa procedura fallimentare, ma anche con la presenza di molte piccole attività artigianali sul territorio erbeso, alcu-

ne delle quali attraversano momenti di crisi.

Nell’elenco delle procedure si trova di tutto. In centro città sono all’asta un appartamento da 120 metri quadrati al sesto piano in corso 25 Aprile, con cantina e posto auto, al prezzo base di 120mila euro; in via Leopardi un appartamento da 95 metri quadrati distribuito tra il sesto e settimo piano a 129mila euro.

Ad Arcellasco il pezzo grosso è un opificio in via Marconi da 1.300 metri quadrati composto da un’officina e stamperia con capannone attiguo, una palazzina per gli uffici e un magazzino: la richiesta è 362mila euro. A breve distanza, in via Toscanini, c’è un magazzino da 113 metri quadrati a 21mila euro. In via XXIV Maggio si trovano anche un garage da 2.250 euro e un appartamento da 80 metri quadrati (tutto da sistemare) a 15mila euro, oltre a terreni vari per 55mila euro.

L’offerta è molto ampia a Buccinigo. In via Lodorina vanno all’asta un magazzino da 530 metri quadrati a 234mila euro e un ufficio da 137 metri quadrati con parcheggio esterno a 140mila euro. In via Como un ufficio da 143 metri quadrati con archivio interrato a 181mila euro, oltre a due magazzini da 100 metri quotati 70mila e 40mila euro.

A Crevenna c’è ampia offerta in via Colombo, l’area residenziale al confine con Ponte Lambro. Qui c’è un appartamento da 175 metri quadrati in ottime condizioni, posto su due piani, al prezzo base di 234mila euro; all’asta finiranno anche sei singoli parcheggi scoperti al prezzo base di 6.000 euro. Sempre a Crevenna ci sono tre terreni di dimensioni diverse, non edificabili, a prezzi variabili da 1.000 a 6.000 euro.

Chiude il quadro un piccolo appartamento in via San Maurizio, nell’omonima frazione, che il Tribunale ha già cercato di vendere nei mesi passati ma senza successo: questa volta l’alloggio, 70 metri quadrati da ristrutturare completamente, partirà da un prezzo base che è sceso a 18mila euro.

Le prospettive

Alcuni lotti hanno già prezzi interessanti rispetto al mercato immobiliare tradizionale, in altri casi gli acquirenti potrebbero attendere la seconda o la terza asta per strappare un prezzo migliore. A giudicare dal numero dei visitatori sulle pagine web dedicate del Tribunale di Como, i lotti che riscuotono maggior interesse sono quelli relativi alle abitazioni: alcuni sono stati visitati più di 1.300 volte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



All’asta un’abitazione di 120 metri quadri in corso 25 aAprile



In vendita un appartamento in via Leopardi



In via XXIV Maggio un garage e un appartamento

■ Le cessioni
tra maggio
e la metà di luglio
Alcune derivano
da fallimenti

Dalla vasca al box doccia Bonus, a certe condizioni

I quesiti dei lettori. Si deve configurare una manutenzione straordinaria Condominio, le regole per la ripartizione delle spese dell'ascensore

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, quali sono le detrazioni fiscali per la trasformazione della vasca da bagno in una doccia? Posso godere del Bonus Casa essendo un intervento di manutenzione straordinaria? Grazie per i chiarimenti.

— LETIZIA GERLETTI

Gentile Letizia, l'intervento di sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile o con box doccia, è un intervento di abbattimento delle barriere architettoniche e pertanto potrebbe usufruire del Bonus Casa nella linea di agevolazione prevista per i lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (con detrazione del 50% o 36% da recuperare in 10 anni). Per usufruirne, però, l'intervento deve rispettare le caratteristiche tecniche espressamente previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (legge di settore). Caratteristiche precise e non sempre riscontrabili nella sostituzione della vasca da bagno in una doccia, che devono essere verificate con



Sostituire la vasca da bagno, a certe condizioni, può essere un abbattimento di barriera architettonica

la consulenza di un professionista tecnico, che le deve anche certificare. Alternativamente, si ha diritto all'agevolazione del Bonus Casa, nella sua applicazione generale che è prevista quando si eseguono interventi di recupero edilizio che su una singola abitazione devono essere di manutenzione straordinaria. Deve quindi decidere di effettuare un intervento più complesso rispetto alla semplice sostituzione della vasca da bagno, intervento che consiste ad esempio nella realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari o nella loro integrazione. Realizzando un intervento di manutenzione straordinaria, tutte le spese che sostiene collegate al lavoro possono rientrare nella detrazione, quali ad esempio: la sistemazione della pavimentazione, l'adeguamento dell'impianto

elettrico e la sostituzione dei sanitari compresa anche la sostituzione della vasca da bagno con la doccia.

Buongiorno, nel nostro condominio abbiamo un solarium all'ultimo piano con locale per stendere il bucato, tutti i condomini hanno la disponibilità e gli inquilini e proprietari del piano terra non pagano un centesimo per l'ascensore, è legale? Un nuovo proprietario che ha appena acquistato un appartamento dice che lui non paga, perché in caso ritira le chiavi del solarium.

— MARCO VALENTI

Gentile Marco, le spese per l'ascensore sono ripartite tra i condomini, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di

ciascun piano dal suolo. È possibile che il regolamento condominiale stabilisca diversamente, ad esempio, escludendo chi abita al piano terra e non utilizza l'ascensore. Tuttavia, ciò deve essere chiaramente definito nel regolamento. L'accesso al solarium e l'uso del locale per stendere il bucato sono tipicamente diritti di tutti i condòmini, indipendentemente dal piano in cui abitano. Non può essere accettato che un condòmino minacci di ritirare le chiavi del solarium come leva per non pagare le spese per l'ascensore o perché altri le debbano pagare. Nessuno può rifiutarsi di pagare le spese che gli competono senza una base legale nel regolamento condominiale. Sarebbe da verificare come mai vi sono proprietari dei piani terra che non contribuiscono alle spese in nessun modo.

Porta blindata Detraibile il 50%



Gentile dottor Moglia, le chiedo se la sostituzione della porta blindata possa rientrare nel Bonus Casa (interventi di prevenzione furti). La percentuale di detrazione, nel 2025, è del 50% se riguarda l'abitazione principale? La porta deve avere particolari caratteristiche per godere delle detrazioni?

— LUIGI GIAZZI

Gentile Luigi, ritenendo, salvo errori, che debba sostituire la porta d'ingresso del suo appartamento condominiale, le rispondo in tal senso. L'installazione di una porta blindata è sempre agevolata dal Bonus Casa, con detrazione del 50% dall'Irpef nel caso di abitazione principale (36% negli altri casi), in quanto rientra nella misura finalizzata a prevenire il rischio di atti illeciti da parti di terzi. Condizione per usufruirne e che la porta blindata sia di nuova installazione oppure abbia dei requisiti di sicurezza più efficaci di quella che si sostituisce. Alternativamente, se queste condizioni non sono

verificate, il Bonus Casa si applica con la regola generale, che nel caso delle singole abitazioni agevola gli interventi di manutenzione straordinaria. Interventi, che prevedono la sostituzione della porta con altre aventi sagoma o colori diversi e per i quali è necessaria la consulenza di un professionista tecnico. Non dimentichi, in ogni caso, per non incorrere in sanzioni, di trasmettere la comunicazione all'Enea dal momento che la porta che sostituisce delimita un vano caldo dall'esterno. Peraltro, considerato che la porta che sostituisce, delimita un vano caldo dall'esterno, se la stessa rispetta particolari requisiti tecnici legati ai valori di trasmissione energetica, l'intervento può anche rientrare nell'Eco Bonus. Misura che dà diritto all'applicazione della detrazione del 50% dell'Irpef nel caso di prima abitazione (36% negli altri casi). La pratica dell'Eco Bonus, a parità di detrazione del Bonus Casa, è più complessa. Viene richiesta l'asseverazione redatta da un tecnico abilitato, del rispetto dei requisiti, che può anche essere sostituita da una dichiarazione di attestazione del fornitore. Inoltre, per l'efficacia dell'Eco Bonus è necessaria la trasmissione della specifica comunicazione all'Enea.



Condizione per il Bonus è che la porta sia di nuova installazione