



RASSEGNA STAMPA

26 Maggio - 1 Giugno 2025

EDILIZIA

Ance Como presenta il manifesto "Cantiere impatto sostenibile"

L'evento si terrà giovedì 29 maggio, alle 17, nella sede in via Briantea 9.



[LINK: Ance Como presenta il manifesto "Cantiere impatto sostenibile" - Prima Como](#)

Ance Como, è tempo di “Cantiere Impatto Sostenibile”



[LINK: Ance Como, è tempo di "Cantiere Impatto Sostenibile" - CiaoComo](#)

Ance Como, il manifesto “Cantiere Impatto Sostenibile” per un’edilizia più responsabile



[LINK: expansionetv.it](https://www.expansionetv.it)

Cantieri sostenibili

Prima certificazione a Como

Costruzioni

Il riconoscimento
all'opera
di Nessi & Majocchi
nell'area di San Giovanni

È stato conferito ieri da Ance Como il primo riconoscimento di Cantiere impatto sostenibile che applica il codice di condotta volontario per un cantiere in città. L'attestato di

buona pratica territoriale, che prevede il rispetto di un'ampia serie di criteri di sostenibilità, è stato attribuito all'impresa Nessi & Majocchi per il cantiere aperto in zona stazione San Giovanni che diventerà, entro metà 2026, l'Hotel San Giovanni, il primo MamaShelter del gruppo alberghiero Accor nell'area. Il complesso architettonico è composto da due edifici più un parcheggio che daranno spazio

all'hotel e al ristorante, oltre a 400 posti auto e quasi 30 posti per bus gran turismo. Gran parte del parcheggio sarà a disposizione della città.

Ha ritirato il premio Angelo Maiocchi, presidente dell'azienda comasca, che ha sottolineato come le richieste di rispetto dei criteri di sostenibilità per i cantieri e di benessere per gli edifici siano sempre più diffuse presso i committenti, in particolare se si

tratta di istituzioni o enti. «L'asticella si alza sempre di più – ha spiegato l'architetto Maiocchi – e le richieste sono sempre più precise e puntuali per un sempre maggiore rispetto dei principi Esg all'interno dei cantieri e anche in riferimento al risultato finale dell'edificio».

Soddisfatto il presidente di Ance Como Francesco Molteni perché l'associazione territoriale è tra le prime in Italia ad aver aderito al protocollo: «sono un centinaio i cantieri già riconosciuti come Cantiere impatto sostenibile, ma sono soprattutto a Milano, quello di Como potrebbe essere il primo Cis conferito al di fuori della metropoli».

M. Gis.



Angelo Maiocchi e Francesco Molteni

Focus casa

Le regole e il mercato

Spese di condominio e responsabilità “solidale”

Canoni agevolati e cedolare secca

I quesiti dei lettori. L'acquirente di un immobile può essere chiamato a rispondere di contributi pregressi: ecco cosa contemplano le norme

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.

Buongiorno dottor Moglia, nel condominio ove abito sono stati deliberati ed eseguiti lavori con accesso al superbonus. Al momento delle prime 2 delibere ero inquilino. Successivamente ho acquistato l'appartamento, con imputazione, nell'atto, alla parte venditrice delle spese straordinarie deliberate e eventuali conguagli di ordine patrimoniale derivanti da richieste successive, senza limiti di tempo e importo. Prima dei lavori vi è stato un cambio della ditta esecutrice con richiesta di integrazione, all'impresa, sui crediti fiscali superbonus e bonus ristrutturazione. Pochi giorni dopo l'atto di acquisto, con assemblea ordinaria per consuntivo, tra cui era incluso il punto: aggiornamento lavori superbonus, veniva accettata l'integrazione. L'amministratore e la parte venditrice erano consci che le spese non sarebbero state a mio carico. A lavori in corso e dopo molti mesi l'amministratore, cambiando posizione, mi richiedeva il pagamento dell'integrazione. Ovvio ho rifiutato il pagamento perché spettante alla parte venditrice. La Suprema Corte di Cassazione afferma che i costi dei lavori spettano a chi "era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione". Chiedo un parere in merito anche a beneficio di tanti casi

analoghi. Grazie

— LUIGI DI FIORE

Gentile Luigi, confermo le tesi che ha esposto nella sua domanda che mi consente di spiegare l'argomento. 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. Delineata la norma generale rispondo alla sua domanda confermando che le spese dei lavori del Super Bonus deliberate precedentemente al suo acquisto dell'appartamento spettano al venditore, a maggior ragione perché l'atto di acquisto già lo contemplava con la previsione anche per "eventuali conguagli di ordine patrimoniale derivanti da richieste successive, senza limiti di tempo e importo".

Buongiorno, tre anni fa ho costruito la mia casa e ho installato un impianto fotovoltaico da 6 kW in quanto era obbligatorio (pagato senza alcuna agevolazione) così non ho fatto l'allaccio al gas. A novembre 2024 ho installato un sistema di accumulo da 15 kW e sostituito l'inverter iniziale con uno ibrido idoneo allo scopo. Posso portare in detrazione il sistema di accumulo e l'inverter ibrido? Grazie per il chiarimento.

— GIORGIO MILANI

Gentile Giorgio, è corretto non aver usufruito della detrazione dell'impianto fotovoltaico, realizzato per prescrizione di legge, nella nuova costruzione della sua abitazione. Come noto i bonus fiscali si applicano esclusivamente agli interventi di recupero edilizio su immobili esistenti già accatastati. Con riguardo agli

interventi da lei effettuati nel novembre 2024 bisogna distinguere. Per quanto riguarda l'installazione del sistema di accumulo, sebbene lo stesso non possa di per sé considerarsi un intervento finalizzato al conseguimento di un risparmio energetico, risulta agevolabile con il Bonus Casa, per espressa previsione del legislatore fiscale. La detrazione spetta per l'installazione del sistema di accumulo sia contestuale che successiva a quella dell'impianto fotovoltaico. In quest'ultima ipotesi si può usufruire del Bonus Casa anche nel caso la successiva installazione sia collegata ad un impianto fotovoltaico che non aveva usufruito precedentemente della detrazione. Invece per quanto riguarda la sostituzione dell'inverter iniziale con uno ibrido, deve verificare con un professionista tecnico, se l'intervento comporta, come credo, un risparmio energetico rispetto al precedente. Se così fosse potrebbe usufruire del Bonus Casa, diversamente sempre con un tecnico professionista dovrebbe valutare se la sostituzione dell'inverter nel suo caso specifico è considerata intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il primo sarebbe agevolato solo con riferimento ad un impianto fotovoltaico a disposizione del condominio, il secondo invece sarebbe agevolabile anche quando l'impianto fotovoltaico serve i bisogni energetici di una singola abitazione. In ultimo mi preme ricordarle che avendo sostenuto la spesa nel 2024 le spetta la detrazione del 50% della spesa fino ad un massimale di 96.000 euro, indipendentemente dalle nuove regole applicabili dal 2025 che distinguono il proprietario di abitazione principale dagli altri soggetti.



Ho letto sul giornale La Provincia che sta aumentando il ricorso alle locazioni con canone concordato e cedolare secca del 10%. Addirittura, molti proprietari stanno pensandoci, anziché continuare sulla strada degli affitti turistici che, accanto a molti pro, comportano anche qualche contro. Come funziona questo strumento? E garantisce sufficientemente dal rischio che l'immobile resti a lungo occupato da un inquilino moroso?

— MARCO BARI

Gentile Marco, parto dall'ultima sua richiesta per chiarire che la locazione con contratto a canone concordato non offre migliori opportunità di recupero del credito degli inquilini morosi. Però dal momento che la sua durata è di 3 anni + 2 di rinnovo automatico, rispetto ai 4 anni + 4 di rinnovo automatico del contratto a canone libero, consente di sostituire prima l'inquilino che risulta non essere più gradito al proprietario. Da questo punto di vista il miglior contratto per la sua durata più breve è quello transitorio, che è fino ai 18 mesi, che si applica se l'inquilino o il proprietario hanno comprovate esigenze di natura temporanea, non sempre facilmente riscontrabili. Con riguardo al "funzionamento" del contratto a canone concordato le ricordo che è un contratto il cui corrispettivo è compreso entro limiti minimi e massimi stabiliti in base agli accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli

inquilini e quelle dei proprietari. Per determinare il canone si tiene conto della superficie dell'appartamento, delle sue condizioni oggettive (stato manutentivo dell'immobile, pertinenze, presenza di spazi comuni, balconi, ascensore, ecc.) e dell'ubicazione. Il canone così definito è calmierato ma comunque allineato ai valori di mercato. Il contratto deve essere attestato da una delle associazioni degli inquilini e proprietari firmatarie dell'accordo. La locazione a canone concordato prevede delle agevolazioni fiscali specifiche che le riassumo. La tassazione Irpef del canone, se si opta per applicare la cedolare secca, può usufruire nei comuni ad alta densità abitativa, che nella nostra provincia è solo quello di Como, di una imposta sostitutiva del 10% invece che del 21% (imposta che sostituisce Irpef, addizionali, imposta di bollo e imposta di registro). Invece se si mantiene il regime Irpef ordinario, la base imponibile per il calcolo delle imposte è ridotta del 30% ed ai fini della registrazione, l'imposta di registro del 2% viene calcolata sul reddito di locazione ridotto del 30%. Rispetto all'IMU, nel conteggio si applica una riduzione della base imponibile del 25%, inoltre i singoli Comuni hanno la facoltà di prevedere aliquote ridotte rispetto alle ordinarie. Ma i vantaggi fiscali sono previsti anche per gli inquilini che possono usufruire di detrazioni fiscali progressive in base al reddito, fino a 495 euro annui per la locazione come prima abitazione. In ragione di quanto esposto, concordo con la sua considerazione in merito all'opportunità di verificare l'alternativa del canone concordato, per i suoi vantaggi fiscali e per la stabilità del rapporto di locazione, rispetto all'affitto breve o turistico.