



RASSEGNA STAMPA

23 Giugno - 6 Luglio 2025

Impianti anti furto Detrazione e Iva agevolata

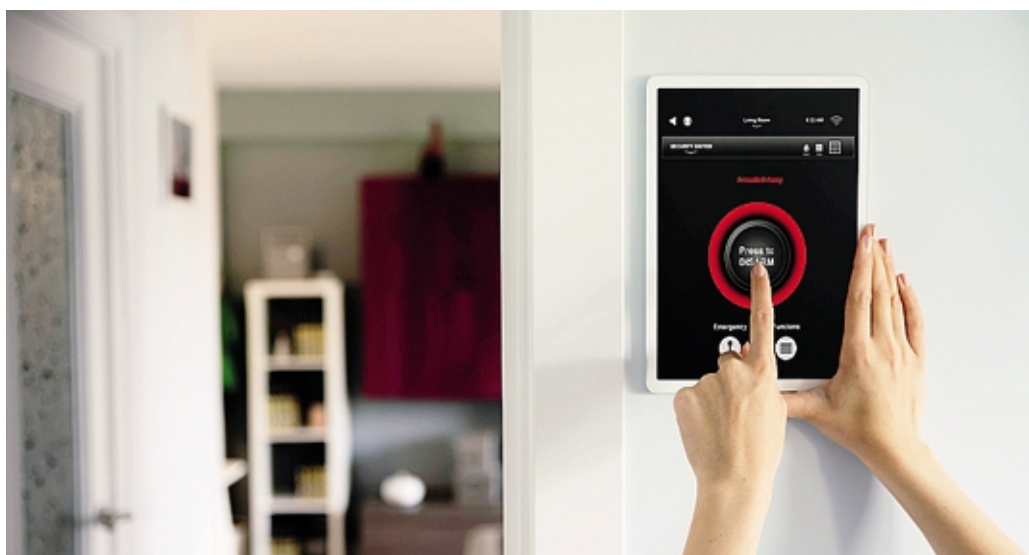
I quesiti dei lettori. Disponibile il Bonus Casa per il rifacimento del bagno. L'intervento si deve però qualificare come manutenzione straordinaria

Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l'indirizzo email espertocasa@laprovincia.it. Risponderà Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como

Buongiorno dottor Moglia, ho completato la ristrutturazione del mio appartamento lo scorso anno prevedendo solo la predisposizione dell'impianto di allarme. Posso usufruire dell'Iva agevolata e alla detrazione a distanza di un anno dalla chiusura della Cila?

— GIUSEPPE MONDELLI

Gentile Giuseppe, l'installazione degli apparecchi di allarme rientra nei lavori finalizzati alla prevenzione del rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, ed usufruisce del Bonus Casa. La detrazione spetta anche nel caso di installazione autonoma non collegata a lavori di recupero del patrimonio edilizio. Quindi, nel suo caso, l'installazione dell'impianto di allarme a distanza di un anno dalla chiusura dei lavori di ristrutturazione del suo appartamento, può rientrare nell'agevolazione. Agevolazione con detrazione del 50% se l'impianto è realizzato sulla sua abitazione principale, diversamente la detrazione è del 36%. Con riguardo all'imponibilità dell'Iva applicabile alla realizzazione dell'impianto, le ricordo che sulle prestazioni di servizi relativi ad interventi edilizi (manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione) realizzate sulle unità immobiliari abitative, è prevista l'Iva ridotta al 10%. Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce una particolare categoria di beni detti "beni significativi", in cui rientra anche



Un impianto di allarme con tecnologia digitale FOTO FREEPIK

l'impianto di allarme, l'Iva ridotta si applica ai già menzionati beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. In pratica, l'aliquota del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi. Un esempio rende tutto più chiaro. Se il costo totale dell'intervento è di 10.000 euro, il costo per la prestazione lavorativa (manodopera) di 4.000 euro ed il costo dei "beni significativi" (per esempio, impianto di allarme) è 6.000 euro. L'Iva al 10% si applica sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e il costo dei "beni significativi" (10.000 - 6.000 = 4.000). Sul valore residuo dei beni (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%. Infine, sul costo della manodopera (4.000 euro) l'Iva è al 10%. In pratica riceverà una fattura che esporrà Iva in parte al 10% ed in parte al 22%, in base all'ammontare dei differenti importi. Il conteggio dovrà necessariamente esserle fornito dall'installatore.

Buongiorno, scrivo per domandare se sia possibile portare in detrazione l'acquisto di nuove porte interne e parquet nella casa adibita ad abitazione principale, nel caso in cui i suddetti acquisti vengano collegati al rifacimento completo del bagno e alla sostituzione degli infissi?

— RAFFAELE VIETTI

Gentile Raffaele, prima di tutto le preciso che i lavori di rifacimento del bagno possono accedere al Bonus Casa qualora si qualificano nell'ambito della manutenzione straordinaria. Bisogna quindi, porre attenzione alla tipologia dell'intervento; ad esempio, la semplice sostituzione di piastrelle e apparecchi sanitari non è manutenzione straordinaria ma solo ordinaria, e quindi non può rientrare nell'agevolazione. Perché sia manutenzione straordinaria occorre, ad esempio, rinnovare l'impianto idrico sanitario. Anche i lavori di sostituzione degli infissi rientrano nel Bonus Casa qualora si qualificano come lavori di manutenzione straordinaria che si realizzano

quando la sostituzione avviene con infissi di sagoma, materiali e colori diversi. Verifichi se per i lavori che sta realizzando nel suo caso, sussistono le condizioni illustrate affinché possano usufruire del Bonus Casa. Infine, per rispondere alla sua precisa domanda, le ricordo che gli ulteriori lavori che intende eseguire di sostituzione delle porte interne e del parquet possono essere portati in detrazione solo se strettamente connessi ai lavori di manutenzione straordinaria di rifacimento del bagno e di sostituzione degli infissi. Se invece questi lavori fossero indipendenti dai precedenti, allora l'unica possibilità, per agevolarli è quella di inserire nel titolo edilizio di manutenzione straordinaria da presentare in Comune, nei lavori dichiarati da realizzare oltre al bagno e agli infissi anche l'acquisto di nuove porte ed il rifacimento del parquet. In questo modo tutte le spese dei lavori inserite nel titolo edilizio risulteranno detraibili. Si confronti con un professionista tecnico che dovrà predisporre e presentare il titolo edilizio in comune.

Tutti i benefici della prima casa



Gentile dottore, abbiamo prenotato l'acquisto di un'abitazione che verrà intestata a nostro figlio. Per beneficiare delle agevolazioni sulla prima casa, entro quanto tempo deve trasferirsi nell'immobile a far data dal rogito?

— LUISSELLA PROCOPIO

Gentile Luisella, l'acquisto di un'abitazione come "prima casa" è molto conveniente dal punto di vista fiscale. Infatti, se si compra da un privato l'imposta di registro riconosciuta all'atto d'acquisto è del 2% come "prima casa" invece che del 9% degli altri casi. Se si compra da un'impresa, l'Iva dovuta è del 4% come "prima casa" invece che del 10% degli altri casi. Quindi il risparmio è rilevante e misurabile in qualche migliaio di euro. Però le agevolazioni "prima casa" sono riconosciute in presenza di alcune condizioni ed al possesso di specifici requisiti. Ad esempio, l'abitazione

acquistata non deve rientrare tra gli immobili di lusso, che sono gli A/1, A/8 ed A/9. Inoltre, non bisogna essere già proprietari di una "prima casa", oppure la casa già posseduta deve essere venduta entro due anni dal nuovo acquisto. In ultimo per rispondere all'aspetto specifico della sua domanda, è necessario che l'immobile debba trovarsi nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza. E se l'acquirente è residente in altro Comune, entro 18 mesi dall'acquisto deve trasferire la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto. Ed il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato presenta al Comune la dichiarazione di trasferimento. Si consiglia di porre molta attenzione a non far scadere il termine dei 18 mesi, perché trascorso tale periodo senza il trasferimento della residenza, si dovrà pagare la differenza di tassazione tra "prima casa" e le altre abitazioni, aumentata di sanzioni ed interessi.



Prima casa, vantaggi fiscali FOTO FREEPIK

Stop al lavoro all'aperto nelle ore più calde «Ordinanza sbagliata»

Il dibattito. Ance e Confartigianato contro la misura decisa dalla Regione e in vigore fino al 15 settembre «Generica e troppo rigida; peggiora la situazione»

COMO

LEA BORELLI

L'ordinanza regionale che vieta il lavoro all'aperto nelle ore più calde rischia di compromettere la produttività e generare costi aggiuntivi per le aziende. Pur condividendo l'obiettivo di tutelare i lavoratori, alcuni settori contestano la scarsa chiarezza del provvedimento e le tempistiche troppo ristrette.

Attilio Fontana, presidente di Regione Lombardia, ha firmato ieri un provvedimento, in vigore da oggi fino al 15 settembre, che impone la sospensione delle attività tra le 12.30 e le 16 in cantieri edili, cave, aziende agricole e florovivaistiche nei giorni in cui il sito Workclimate segnala un rischio "alto" per attività fisica intensa sotto il sole.

L'ordinanza impone una rior-

■ «Quattro ore di blocco ma i cantieri non sono certo sotto casa»

ganizzazione dei cantieri dove le attività dovranno essere concentrate nelle ore mattutine, interrompere il lavoro e riprenderlo nel pomeriggio è spesso impraticabile: «La salute dei lavoratori è una priorità, le imprese da tempo evitano di svolgere le lavorazioni più pesanti nelle ore più calde – sottolinea Francesco Molteni presidente Ance Como – Il provvedimento risulta però troppo generico, serve chiarezza sui tipi di lavorazioni vietate e sui criteri per identificare le giornate critiche, non è realistico basare l'organizzazione del lavoro su aggiornamenti giornalieri, le imprese hanno bisogno di un orizzonte temporale di almeno qualche giorno per potersi organizzare».

I costi

Rendendo difficile garantire l'intera giornata lavorativa, molte aziende si troveranno costrette a ricorrere alla cassa integrazione per motivi legati al caldo eccessivo e non solo: «La riduzione della produttività comporterà un inevitabile allungamento dei tempi di esecuzione – prosegue Molteni – E' fonda-

mentale prevedere la possibilità di rivedere i contratti alla luce di questo provvedimento straordinario».

La riorganizzazione

«Anche i Comuni devono recepire rapidamente la situazione consentendo una maggiore flessibilità nell'organizzazione del lavoro – aggiunge Virgilio Fagioli presidente settore Costruzioni Confartigianato Como – Se l'attività deve essere sospesa dalle 12.30 alle 16, di fatto il pomeriggio diventa inutilizzabile. Considerando che attualmente non è consentito iniziare prima delle 8, sarebbe utile poter anticipare l'avvio alle 7, questo permetterebbe di recuperare almeno un'ora produttiva al mattino e, se necessario, interrompere le attività a metà giornata». Gli imprenditori edili sono consapevoli delle temperature elevate di questi giorni: «Le aziende stanno già facendo il possibile per evitare i lavori pesanti in determinate fasce orarie – evidenzia Fagioli – Non è semplice chiedere a un dipendente di lavorare fino alle 12.30, fermarsi e poi riprendere alle 16, anche perché



Vietato il lavoro all'aperto dalle 12.30 alle 16

spesso i cantieri non sono sotto casa. L'ordinanza attuale in un certo senso peggiora la situazione, prima si riusciva quantomeno a proseguire fino alle 14, ora non è più possibile».

Nel provvedimento sono citate anche le aziende agricole e florovivaistiche: «È fondamentale conciliare la necessità di portare avanti il lavoro nei campi con la salute degli operatori – dichiara Fortunato Trezzi presidente Coldiretti Como Lecco – Le aziende devono adottare ogni precauzione per ridurre i rischi legati al caldo torrido, dall'uso di dispositivi di protezione,

alla riorganizzazione degli orari di lavoro, privilegiando le prime ore del mattino o le ore notturne». «Tra luglio e settembre, maturano alcune delle nostre eccellenze, dall'uva ai cereali, fino a numerosi ortaggi, e garantire la raccolta è essenziale per evitare perdite produttive e ripercussioni sulla filiera – conclude Trezzi – In questa fase delicata è indispensabile adottare strategie che proteggano sia i lavoratori sia le colture, assicurando acqua a sufficienza, pause frequenti e l'interruzione delle attività nelle ore più torride».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Novità tra i dirigenti In Comune torna Ghezze

Palazzo Cernezz

L'ex comandante dei vigili e poi capo di Gabinetto se ne era andato nel 2022 per un incarico all'Inail

Tre anni dopo aver lasciato Palazzo Cernezz, **Donatello Ghezze**, ex comandante della polizia locale di Como ed ex capo gabinetto del sindaco **Mario Landriscina**, torna in Comune con l'incarico di diret-



Donatello Ghezze

tore del settore Servizi delegati. L'incarico gli è stato affidato con decorrenza dal 1 luglio e lo vede tornare tra le fila dell'amministrazione comasca dopo un periodo di mobilità temporanea presso l'Inail della Regione Veneto. Ghezze nel 2022 era stato sostituito nel suo ruolo di direttore del Servizio Risorse Umane dalla dottoressa **Rossana Tossatti** e già allora il suo periodo di mobilità era stato fissato in un massimo di tre anni.

La novità di questo mese potrebbe essere accompagnata da una rivoluzione dei ruoli assegnati ai dirigenti comunali, di cui però ancora non è stata data notizia ufficiale. **M. Top.**

Case luxury, Lake Como meglio di Firenze

Immobiliare. Nel report di Knight Frank il Lario è secondo dopo Lucca, con 10.811 euro al mq per edifici di pregio Morabito, La Reale Domus: «Tranquillità, riservatezza, bellezza naturalistica e aeroporti vicini i motivi di appeal»

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

«Nonostante l'incertezza economica globale, i mercati immobiliari di pregio in Italia hanno dimostrato resilienza e stabilità dei prezzi, con diverse regioni che hanno registrato una robusta crescita negli ultimi cinque anni. Lucca è in testa con una crescita del valore del 26,5%, seguita dal Lago di Como con il 26,3%», ha dichiarato Kate Everett-Allen, Head of European Residential Research di Knight Frank, player internazionale del Real Estate che ha presentato il report Italian Homes 2025.



Tania Morabito, La Reale Domus

Area lariana, valori da record

Il Lario ha raggiunto quest'anno, per la fascia alta del mercato residenziale, valori al metro quadrato che arrivano fino a 10.811 euro. La destinazione, trainata dagli investitori stranieri, è per valore dopo solo a Sardegna, Milano, Portofino e Roma.

Anche Firenze ha registrato un aumento del 23%, raggiungendo i 10.540 euro al metro quadrato, mentre Venezia è salita del 19,3%, raggiungendo i 7.574 euro. Milano e Roma hanno registrato solidi incrementi, rispettivamente del 17,6% e del 15,1%, con Milano che ora si attesta sui 18.500 euro al metro

quadrato. Questa crescita è sostenuta dalla forte domanda internazionale, alimentata da politiche fiscali favorevoli, come la flat tax da €200.000 per i redditi globali e il programma «Rientro dei cervelli», dalle modifiche alle normative non-dom del Regno Unito e da fattori legati allo stile di vita, come la sicurezza. Questi elementi continuano ad attrarre ricchezza globale nei mercati più ambiti d'Italia.

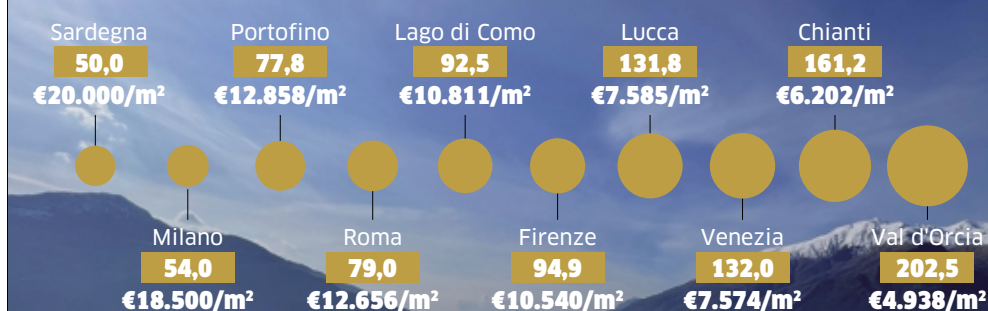
Le ragioni

C'è poi il fattore specifico del marchio Lake Como che attrae per specifiche caratteristiche, prima tra tutte la vicinanza a Milano e una posizione baricentrica in Europa, oltre a una buona qualità della vita.

«Il lago di Como rappresenta un'oasi esclusiva di serenità ed eleganza, con paesaggi naturali ed architettonici spettacolari, una cucina raffinata e una ricca offerta culturale ed educativa - ha dichiarato Tania Morabito, titolare de La Reale Domus Knight Frank agenzia immobiliare che rappresenta il lago di Como in esclusiva per il network globale inglese - questo territorio si configura come la destinazione ideale per chi desidera godere di uno stile di vita che coniuga perfettamente possibilità imprenditoriali e contatto con la natu-

Trend immobiliari di lusso

Quanti mq si comprano in fascia alta con un milione di euro in Italia nel top di gamma



Le performance dei prezzi di fascia alta in Italia in cinque anni



ra. Il lago di Como offre tranquillità, riservatezza e garantisce gli spostamenti verso Milano, la Svizzera e i principali aeroporti internazionali, motivando molte famiglie e persone a scegliere di vivere qui» ha concluso Morabito. Si tratta di investitori immobiliari di fascia alta a livello globale che cercano una

combinazione di fattori non diffusa ovunque.

«In un mondo sempre più instabile, l'Italia offre ciò che molti cercano: sicurezza, cultura, paesaggi straordinari e un lifestyle autentico, il tutto supportato da un sistema fiscale attrattivo - ha aggiunto Mark Harvey, capo del dipartimento degli im-

mobili residenziali del Gruppo - abbiamo visto un crescente interesse per proprietà capaci di generare reddito, come agriturismi e wine estate, in un contesto in cui l'Italia ha accolto oltre 65 milioni di turisti internazionali nel 2024, un record che ha contribuito ad accrescere il valore degli asset immobiliari a

L'agenzia inglese

Leader sul mercato Un ufficio a Como

Fondata nel Regno Unito nel 1896, Knight Frank è una delle più importanti agenzie immobiliari a livello globale. Il gruppo è presente in Italia dal 1994, con l'apertura dell'ufficio a Radda in Chianti di proprietà di Bill Thomson, attuale chairman del network italiano. Ad oggi, l'agenzia conta nove uffici in territori chiave per il mercato immobiliare di lusso: Como, Firenze, Genova, Lucca, Milano, Porto Cervo, Portofino, Radda in Chianti, Venezia. La tendenza per il 2025 conferma il Wealth Report 2025, il sondaggio realizzato da Knight Frank tra novembre e dicembre 2024 coinvolgendo 150 family office di tutto il mondo con un patrimonio totale di più di 84 miliardi tra gli intervistati. Secondo l'indagine, il 40% circa dei family office sta effettuando investimenti in ambito immobiliare. Tra le strutture più ricercate, gli uffici (20%), le proprietà residenziali di lusso (17%), i complessi industriali (14%) e gli hotel (12%). M. GIS.

vocazione turistica». Anche la domanda di affitti è in forte crescita a Firenze, Milano, Roma e il lago di Como.

Con oltre 40.000 residenti in Italia con patrimoni superiori a 10 milioni di dollari, il Paese si consolida come hub privilegiato per la nuova residenzialità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sindacati, sì alla norma anticaldo

«Ma non solo per questa volta»

Le reazioni. La Rosa (Uil): «Intervento sollecitato più volte da tutte le organizzazioni»
Vaccaro (Cgil): «Situazione nota, creare automatismi» - Magon (Cisl): «Rischio infortuni più alto»

LEA BORELLI

Ottima l'ordinanza regionale per tutelare i lavoratori dal caldo record, ma deve diventare strutturale.

«Unitariamente come organizzazioni sindacali delle costruzioni, da anni avevamo più volte sollecitato un intervento – afferma **Annunziato La Rosa** FenealUil - Alcune Regioni si erano già portate avanti, mentre la Lombardia era rimasta un po' a guardare. I tavoli regionali avevano prodotto delle linee guida, ma adesso c'è uno strumento concreto. Nella nostra proposta avevamo chiesto che il provvedimento diventasse strutturale, in modo che le imprese potessero adeguarsi per tempo. La situazione climatica è questa, non è una novità, discutiamo e prendiamo atto degli strumenti necessari per gestirla, dalla rimodulazione degli orari di lavoro ai dispositivi di protezione individuale».



Le organizzazioni sindacali approvano l'ordinanza regionale per tutelare i lavoratori dal caldo record,

«Paradossale»

«In questo periodo dell'anno fa caldo ed è paradossale porsi la questione adesso – evidenzia **Luca Vaccaro** Fillea Cgil - Arrivare al 2 di luglio con un'ordinanza posso capire che possa disorientare chi deve organizzare il lavoro, però che fa caldo a luglio si sa e che questo sia un problema per chi lavora in determinate condizioni è altrettanto risaputo. Serve rendere le misure strutturali e individuare procedure chiare per i lavoratori e soprattutto per le aziende, creare automatismi per una situazione che è nota, come la predisposizione della cassa integrazione.

In edilizia e in agricoltura ci sono attività che hanno dinamiche stagionali, e momenti più propizi per fare alcune lavorazioni, ma questo non significa che bisogna mettere a repentaglio la vita delle persone».

Sempre sul tema è prevista in questi giorni la firma al Ministero del Lavoro del «Protocollo quadro per l'adozione delle misure di contenimento dei rischi lavorativi legate alle emergenze climatiche negli ambienti di lavoro», elaborato dalle parti sociali. Il documento prevede il ricorso automatico agli ammor-

tuazioni di sospensione o riduzione dell'orario di lavoro, incluso il lavoro stagionale.

La cassa integrazione

Le ore di cassa integrazione ordinaria utilizzate per eventi «oggettivamente non evitabili» non saranno conteggiate nel limite massimo di durata previsto. Il protocollo garantisce alle imprese tutele contro eventuali responsabilità derivanti da ritardi nella consegna dei lavori causati da eventi climatici estremi. Inserite anche la rimodulazione degli orari di lavoro e l'adozione di una serie di stru-

menti.

«Intervenire per garantire che i lavoratori operino in sicurezza è fondamentale, soprattutto perché l'ambiente esterno non è controllabile – sottolinea **Daniele Magon** segretario generale Cisl dei Laghi - È quindi importante gestire questi fattori fuori dal nostro controllo tramite orari di lavoro adeguati, evitando che certe attività vengano svolte in condizioni di rischio. Non si tratta di affermare che il lavoro è pericoloso, ma che con alte temperature la concentrazione e la capacità di reazione possono diminuire,

rendendo necessario un intervento mirato». «Si sta cercando di puntualizzare ogni elemento di rischio in un sistema di lavoro che sta diventando insostenibile, perdiamo tre persone al giorno e si verificano infortuni ogni minuto – prosegue Magon - Per questo è fondamentale confrontarsi a livello nazionale e territoriale, per discutere tutte le misure utili a migliorare le condizioni dei lavoratori, ridurre gli incidenti e permettere a tutti di tornare a casa. L'attenzione alla sicurezza è centrale a ogni livello e coinvolge tutti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le imprese: «Strumento poco affidabile, servono deroghe»

L'ordinanza regionale entrata in vigore ieri, impone la sospensione delle attività tra le 12.30 e le 16, fino al 15 settembre, in cantieri edili, cave, aziende agricole e florovivaistiche quando il sito Worklimate segnala un rischio «alto» per attività fisica intensa sotto il sole. I datori di lavoro devono inserire la località del cantiere sul portale per verificare la situazione, ma il sito ha mostrato diversi limiti.

«Il principio è assolutamente condivisibile, ma andava studiato meglio – osserva **Angelo Majocchi** presidente Nesi&Majocchi di Como - Worklimate ieri era in tilt e le previsioni

sono molto generiche. Abbiamo due cantieri sull'ago, in uno venivano segnalati 31 gradi e nell'altro 26 a causa di un acquazzone, bisognerebbe valutare con maggior attenzione le singole realtà. Uno strumento poco rispondente al principio sacrosanto della tutela e del rispetto dei lavoratori». Oltre al sito poco funzionale, altri aspetti andavano prevedere una deroga alle regole generali sugli orari, permettendo di iniziare alle cinque del mattino – prosegue Majocchi –

Esistono soluzioni per poter lavorare con una serie di mitigazioni che non sono state prese in considerazione».

Simona Frigerio guida con il fratello Enrico l'Impresa Frigerio di Longone al Segrino: «Siamo quasi tutto il giorno in cantiere e ci rendiamo conto, come chiunque svolga attività all'aperto, di quanto stare sotto il sole in questi giorni sia fisicamente impegnativo. La priorità resta sempre la sicurezza dei lavoratori, ed è evidente che, in queste condizioni, alcune lavorazioni non possano essere svolte».

Frigerio sottolinea l'impor-



Angelo Majocchi

tanza dell'ordinanza «perché chiarisce la situazione anche ai committenti che spesso non percepiscono appieno le difficoltà operative. Può rivelarsi utile soprattutto per le imprese più piccole con minore margine di manovra rispetto alla committenza. Fondamentali restano il buon senso e un comportamento responsabile». In molte aziende per prassi, certe attività venivano già sospese nelle ore più calde prima dell'ordinanza.

«L'intento è condivisibile, in condizioni così estreme, alcune lavorazioni diventano pericolose, e la priorità deve essere la sicurezza dei lavoratori – afferma

Gloria Bianchi della Bianchi Geometra Dante di Como - Quello che lascia perplessi dello strumento è che è abbastanza vago e incompleto. Sarebbe necessario affrontare tutti gli aspetti contrattuali e contrattualistici connessi. Se i lavori si concentrano in fasce orarie più brevi, serviranno tempi di esecuzione più lunghi, con ricadute su durata dei cantieri, applicazione di eventuali penali per ritardi nelle consegne, e stati di avanzamento che, con ritmi più lenti, avranno importi inferiori da certificare. Aspetti che non vengono menzionati. Occorre quindi prevedere deroghe e strumenti che rendano l'applicazione della misura più chiara e sostenibile per tutte le parti coinvolte». **L. Bor.**

Case Aler in via Castellini Si cerca un costruttore per l'emergenza alloggi

Caro affitti. L'assessore Regionale Paolo Franco in città
«D'accordo con il Comune edilizia a basso impatto»
E ora si attende il bando per alloggi a canone calmierato

Nuove case in via Castellini, dopo la bonifica la Regione cerca un costruttore, la priorità è dare una abitazione ai lavoratori. Ieri mattina l'assessore regionale alla Casa **Paolo Franco** ha effettuato un sopralluogo a Como per avere contezza dello stato dell'arte degli appartamenti di via Cecilio, da destinare alle forze dell'ordine e del futuro dell'area bonificata sulle ceneri dell'ex tintoria Lombarda.

Bonifica e cantiere

«Dopo tanti anni di degrado, dopo una operazione forse non molto lungimirante che ha visto l'acquisizione di un sito inquinato, abbiamo fatto il primo importante passo – così ha detto Franco – non era il nostro lavoro, ma abbiamo bonificato e liberato l'area. Entro l'estate contiamo di avere in mano una perizia, per stabilire il valore dell'area, calcolando anche le opere di cui ci siamo già fatti carico. Quindi entro dodici mesi vogliamo trovare un operatore, in accordo con i piani del Comune, per costruire un volume di abitazioni congruo senza

eccedere con il cemento, a basso impatto». In teoria massimo 37 mila metri quadrati edificabili. Si procederà con un'asta pubblica per la cessione del terreno a possibili interessati costruttori. Le abitazioni non saranno quindi nelle dirette disponibilità dell'edilizia residenziale. «Dopo la bonifica lo sforzo economico per noi sarebbe eccessivo – così ancora Franco – non abbiamo risorse infinite, ma contiamo di trovare la giusta realtà che portare avanti l'intervento, Como è una città ambita».

A proposito di Aler da mesi deve pubblicare un bando per offrire alloggi a canone calmierato dedicato in particolare agli infermieri degli ospedali pubblici e agli autisti di Asf. «L'abbiamo appena fatto in via Cecilio

con la Prefettura per le forze dell'ordine – ribatte Franco – sono 36 alloggi di cui la metà per polizia e arma che erano fermi da 17 anni. L'input non deve arrivare da noi, ma dalle realtà interessate. Siamo in una fase di interlocuzione con gli enti sanitari e con le aziende del trasporto locale per capire i reali fabbisogni. La priorità per noi è dare case a prezzi accessibili ai lavoratori, a chi fa funzionare il sistema. Agli indigenti devono pensare principalmente i Comuni, Aler nasce per i lavoratori. Abbiamo una quota troppo alta di meno abbienti, un 70%, anche un 80% con elevate percentuali di morosità».

I bandi Aler

Regione intende spostare abitazioni pubbliche dai bandi Aler dedicati ai bisognosi secondo reddito e necessità a fasce di lavoratori impegnati nei settori pubblici.

Presenti ieri al sopralluogo oltre ai vertici dell'Aler anche un gruppo di residenti che da anni chiedevano la sistemazione dell'area di via Castellini,



L'area di via Castellini



Romano Fasciani, Anna Dotti, l'assessore Paolo Franco, Enzo Cresta, Angelo Orsenigo e il direttore dell'Aler Luca Rocchetti

spesso mal frequentata, gli abitanti del quartiere hanno anche domandato spazi verdi. Sul posto anche il consigliere regionale del Pd **Angelo Orsenigo** e la consigliera di Fratelli d'Italia **Anna Dotti**. «Il sopralluogo dell'assessore Franco certifica il suo impegno e l'attenzione al tema delle case popolari – ha

commentato Dotti – importante l'avanzamento dei lavori alle abitazioni di via Cecilio e la bonifica dell'area di via Castellini». Ieri Franco a Rebbio ha anche incontrato don Giusto Della Valle, da tempo impegnato sul tema case.

S.Bac.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sono 1.302 gli alloggi sfitti «Politiche fallimentari»

A Como 1.302 alloggi sfitti. Sono aumentati nel 2024 rispetto all'anno prima gli appartamenti pubblici vuoti, secondo un accesso agli atti disposto in Regione dal Pd.

«Di questi 1.302 alloggi – spiega il consigliere dem **Angelo Orsenigo** – 611 sono di proprietà Aler e 691 appartengono ai Comuni, che li gestiscono direttamente o tramite Aler. Nello specifico, gli alloggi sfitti di proprietà Aler passano da 367 nel 2023 a 611 nel 2024. L'unico numero che paradossalmente cala è quello degli alloggi recuperati, passati da 513 nel 2023 a 397 nel 2024. Proprio l'indicatore che dovrebbe crescere dimostra invece il fallimento delle politiche regionali».

Si tratta di calcoli spannometrici. «Tra l'altro stiamo parlando di numeri approssimati per difetto – puntualizza Orsenigo – leggendo tra le righe della Relazione di gestione del bilancio consuntivo 2023 della Aler di Varese, Como, Monza e Brianza e Busto Arsizio, si scopre infatti che le direttive regionali indicano di non conteggiare fra gli alloggi vuoti quelli indisponibili, perché parte di programmi di intervento, quelli che richiedono interventi di manutenzione straordinaria, quelli presenti in avvisi non ancora chiusi e quelli destinati a piani di alienazione o di valorizzazione».

S.Bac.

Agevolazioni “prima casa” Residenza entro 18 mesi

L'usufruttuaria e i bonus fiscali

I quesiti dei lettori. Le condizioni per godere dei benefici fiscali all'acquisto Ristrutturazione della futura abitazione principale: la detrazione è del 50%?

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, abbiamo prenotato l'acquisto di un'abitazione che verrà intestata a nostro figlio. Per beneficiare delle agevolazioni sulla prima casa, entro quanto tempo deve trasferirsi nell'immobile a far data dal rogito?

— LUISSELLA PROCOPIO

Gentile Luisella, l'acquisto di un'abitazione come “prima casa” è molto conveniente dal punto di vista fiscale. Infatti, se si compra da un privato l'imposta di registro da versare all'atto d'acquisto è del 2% come “prima casa” invece che del 9%, come per gli altri acquisti. Se si compra da un'impresa, l'IIVA dovuta è del 4% come “prima casa” invece che del 10%, come per gli altri acquisti. Quindi il risparmio è rilevante e misurabile in qualche migliaio di euro. Però le agevolazioni “prima casa” spettano esclusivamente al verificarsi di particolari condizioni ed al possesso di specifici requisiti. Ad esempio, l'abitazione acquistata non deve rientrare tra gli immobili di lusso, che sono gli A/1, A/8 ed A/9. Inoltre, non bisogna essere già proprietari di una “prima casa”, e qualora lo si fosse, la casa già posseduta deve essere



Forte risparmio con l'acquisto di un immobile classificato come “prima casa” FREEPIK

venduta entro due anni dal nuovo acquisto. In ultimo per rispondere direttamente alla sua domanda, altra condizione da rispettare è che l'immobile acquistato si trovi nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza. Invece, se l'acquirente è residente in altro Comune, entro 18 mesi dall'acquisto deve trasferire la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto. Ed il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato presenta al Comune la dichiarazione di trasferimento. Occorre porre molta attenzione a non far scadere il termine dei 18 mesi, perché trascorso tale periodo senza il trasferimento della residenza nel Comune della nuova casa acquistata, si dovrà pagare la differenza di tassazione tra “prima casa” e

le altre abitazioni, aumentata di sanzioni ed interessi.

Buongiorno, sto per acquistare la prima casa che verrà interamente ristrutturata e verrà poi rogitata a novembre 2026. Versando quest'anno 96.000 euro di acconto potrà beneficiare del 50% sulle detrazioni? Grazie per il chiarimento

— GIOVANNI DONADINI

Gentile Giovanni, la risposta alla sua domanda è positiva come recentemente confermato dall'Agenzia delle Entrate, che ha chiarito alcuni dubbi interpretativi sulla corretta applicazione delle detrazioni fiscali del 2025. Come noto da quest'anno la detrazione è del 50% per i soggetti proprietari di prima abitazione e del 36% in tutti gli altri casi. Viene chiarito che, ai fini dell'applicazione della percentuale maggiorata al 50%, la titolarità del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sull'unità

immobiliare deve sussistere al momento di inizio dei lavori o di sostenimento della spesa, se antecedente a questi, mentre la destinazione ad abitazione principale può avvenire anche al termine dei lavori. In conseguenza di questo chiarimento, le consiglio, innanzitutto di procedere con il rogito dell'abitazione che avete già pianificato nel prossimo mese di novembre. Una volta che sarà proprietario dell'appartamento, può anticipare i 96.000 euro di spesa all'impresa. Valendo il cd “principio di cassa”, pagando nell'anno si ha diritto alle detrazioni previste per l'anno stesso. Poi al termine dei lavori dovrà effettuare il trasferimento della residenza, perfezionando così il pieno diritto alla detrazione del 50%. Anticipare i tempi del pagamento dei lavori all'impresa, versando entro l'anno 2025 è conveniente perché pagando nel 2026 la detrazione per l'abitazione principale si ridurrà al 36%.



Buongiorno, mia moglie è usufruttuaria di un edificio residenziale, ereditato dalla mamma, perché ha donato la nuda proprietà a nostra figlia. L'edificio è composto da due appartamenti entrambi oggi utilizzati dalla figlia, che ci convive con il compagno. Dovendo iniziare dei lavori di recupero edilizio, posso anch'io usufruire dei benefici fiscali, essendo tra tutti i soggetti quello che ha la maggiore capienza fiscale. Ed anche che aliquota di detrazione mi spetterebbe. La ringrazio del chiarimento.

— FRANCESCO BIANCHI

Gentile Francesco, le anticipo che l'usufruttuario, titolare di un diritto reale sull'immobile può accedere al Bonus Casa e, con lui, anche un suo familiare convivente. Lo status di convivenza si verifica dal certificato di residenza anagrafico rilasciato dal Comune e deve sussistere prima dell'avvio dei lavori. Deve poi essere rispettata la condizione che l'immobile oggetto dei lavori sia un immobile a disposizione ovvero che non sia locato, né utilizzato da altri soggetti e

neanche dal nudo proprietario. Se sul suo status di familiare convivente, se residente con sua moglie, non sussistono problemi. Invece sembra mancare la condizione della disponibilità dell'immobile su cui si realizzeranno i lavori perché spiega che è utilizzato da sua figlia per viverci con il compagno e quindi non rientra nella piena disponibilità della vostra copia. Per questo motivo non potrà usufruire delle detrazioni fiscali, anche qualora provvedesse direttamente ai pagamenti delle fatture a lei intestate dei lavori. Dal momento che mi spiega che l'immobile da ristrutturare è composto da due unità abitative, se almeno una delle due non fosse utilizzata da sua figlia, allora su questa abitazione a disposizione la condizione di disponibilità sarebbe perfezionata e lei usufruirebbe del beneficio. Ovviamente la detrazione le spetterebbe solo relativamente alle spese per i lavori che si riferiscono direttamente all'abitazione disponibile ed a quelli sulle parti comuni, allocabili all'abitazione disponibile in base alla ripartizione millesimale. In ogni caso l'aliquota di detrazione che le spetterebbe sarebbe del 36%, non essendo l'immobile sua prima abitazione. Detrazione del 36% prevista fino al 2025 e che scenderà al 30% nel 2026 e 2027.



L'usufruttuario può accedere al Bonus Casa FREEPIK