



RASSEGNA STAMPA

8 – 21 Settembre 2025

Focus Casa

Le norme e il mercato

Pergola bioclimatica Eco Bonus fino al 50%

I quesiti dei lettori. Gli incentivi in vigore per le schermature solari
Detrazione massima se il contribuente è proprietario e vi ha la residenza

Riprende oggi 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.

Dottor Moglia, è mia intenzione installare, in edilizia libera, una pergola bioclimatica addossata, a protezione di una porta finestra esposta a Est. L'immobile oggetto dell'intervento è di mia proprietà e costituisce seconda abitazione concessa in comodato d'uso al figlio. Pertanto, chiedo cortesemente se posso accedere al bonus casa/ecobonus e in che misura. E se detta struttura bioclimatica necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) o altro documento rilasciato da un professionista o è sufficiente la scheda tecnica del fornitore per accedere al beneficio fiscale. Preciso, inoltre, che lo stesso immobile è stato oggetto di bonus casa (ristrutturazione straordinaria) per il massimo ammontare (96.000 euro) già beneficiato completamente in quanto decorsi più di 10 anni.

— ANTONIO PRINCIOTTA

Gentile Antonio, l'installazione di una pergola bioclimatica (struttura con telo retrattile ed elementi di protezione solare mobili o regolabili) addossata a protezione di una porta



L'incentivo scatta se si rispettano precisi requisiti tecnici FREEPIK

finestra, rientra tra gli interventi di edilizia libera a condizione che l'opera non determini la creazione di spazi stabilmente chiusi e non comporti variazioni di volumi o superfici dell'immobile. L'intervento può beneficiare esclusivamente dell'Eco Bonus, nella misura delle schermature solari, rispettando tutti i requisiti tecnici (soprattutto la trasmissione solare dell'accoppiamento tenda con il vetro) e di esposizione (da Est ed Ovest passando da Sud) che la norma prevede per tale tipologia d'intervento. Per usufruire della detrazione è necessario trasmettere la comunicazione all'ENEA, con l'ausilio di un professionista tecnico che provvederà alle verifiche richieste dalla normativa ed al rilascio dell'asseverazione. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è richiesto per la sola installazione di schermature solari mobili. Come noto la detrazione dell'Eco Bonus da quest'anno è differenziata, ed è prevista

nella misura maggiore del 50% a condizione che il contribuente sia proprietario o titolare di diritti reali di godimento sull'unità immobiliare e che la stessa sia adibita ad abitazione principale. Per gli interventi sugli altri immobili la detrazione è, invece del 36%. Nel suo caso trattandosi, come riferisce, di seconda abitazione, indipendentemente dal fatto che sia concessa in comodato gratuito al figlio, può applicare esclusivamente il 36%. È del tutto ininfluente aver usufruito del Bonus Casa nella misura massima consentita in passato sullo stesso immobile.

Buongiorno, entro la fine dell'anno vorremmo ammodernare i due bagni di casa sostituendo i sanitari, inoltre cambieremmo anche pavimento e rivestimento. Per le spese sostenute vorremmo poi chiedere il rimborso del 50% come previsto dalla normativa attuale. In questo caso è

obbligatoria la Cila? Il Caf ci ha detto di no mentre il nostro tecnico sostiene che senza Cila ci potrebbero essere problemi con l'Agenzia delle entrate. Grazie dell'attenzione e complimenti per la rubrica.

— ROBERTA GRILLONI

Gentile Roberta, gli interventi che mi elenca che andrà ad effettuare di ammodernamento dei suoi due bagni consistenti nella semplice sostituzione di sanitari, piastrelle e rivestimenti rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria e, pertanto, non risultano agevolabili con il Bonus Casa. Per questi lavori non occorre richiedere il permesso o titolo abilitativo. Come noto sulle singole abitazioni il Bonus Casa agevola gli interventi edilizi che siano almeno di manutenzione straordinaria. Quest'ultimi interventi più complessi, per i quali può essere richiesto il titolo abilitativo della CILA, ricorrono per i bagni quando è prevista la sostituzione o la messa a norma degli impianti. Consideri di effettuare anche questi ultimi lavori sugli impianti, che le consentirebbero di usufruire del Bonus Casa. Peraltro, in questo caso, anche le spese per gli interventi che intende attualmente realizzare di sostituzione di sanitari, piastrelle e rivestimenti potranno essere ricomprese tra le spese ammesse alla detrazione perché necessarie al completamento dell'intervento. Come avrà compreso, ai fini dell'applicazione del Bonus Casa non è dirimente la presenza di un titolo edilizio quanto piuttosto il corretto inquadramento urbanistico dei lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria che andrà a realizzare.

Chi paga le spese del condominio?



Nel mio condominio sono in corso dei lavori straordinari sul lastrico solai e sulle facciate, le relative spese sono state fino ad ora pagate da un usufruttuario anziché dal proprietario, e sono in corso azioni per redimere una eventuale controversia. Ci sono responsabilità dell'amministratore che non ha accertato la correttezza di chi competesse il pagamento? Grazie

— LUISA CEROFOLINI

Gentile Luisa, come mi ha indicato correttamente le spese sostenute dal vostro condominio, essendo di natura straordinaria spettano al nudo proprietario e non all'usufruttuario. La ripartizione delle spese condominiali tra nudo proprietario e usufruttuario prevede che l'usufruttuario paghi le spese ordinarie

(esempio: manutenzione, custodia, amministrazione) e il nudo proprietario quelle straordinarie (esempio: rifacimento tetto o facciata). Tuttavia, la legge impone una responsabilità solidale verso il condominio: l'amministratore può chiedere l'intero importo a uno dei due soggetti, e chi paga ha poi il diritto di rivalersi sull'altro per la parte di sua competenza. L'amministratore, per semplificare la gestione, è tenuto a convocare e inviare la documentazione a entrambi i soggetti. È poi compito del nudo proprietario o dell'usufruttuario informare l'amministratore su chi stia pagando. Quindi in genere l'amministratore di condominio non è responsabile della ripartizione delle spese tra proprietario e usufruttuario in quanto ha esclusivamente il compito di riscuotere le spese condominiali. In conclusione, riguardo alla problematica in corso nel suo condominio, all'atto pratico, per lei e gli altri condomini l'importante è che le spese siano state comunque pagate o dal nudo proprietario o dall'usufruttuario.



La controversia tra nudo proprietario e usufruttuario FREEPIK

Inchiesta urbanistica Per il Riesame non c'è un patto corruttivo

Il Tribunale

Spazzate via buona parte delle imputazioni di corruzione della maxi inchiesta di Milano in cui figurano oltre 70 indagati

MILANO

IGOR GREGANTI E FRANCESCA BRUNATI

Non basta che un architetto, anche funzionario pubblico nella Commissione paesaggio, abbia incassato «in presunto conflitto di interessi» soldi per incarichi dalle imprese per dimostrare che sia stato corrotto per pareri favorevoli su progetti immobiliari. Non c'è prova, infatti, negli atti, nemmeno «nelle chat», del «patto corruttivo» e dai pm, e di conseguenza dal gip che ha riconosciuto gran parte delle accuse, è arrivata una «semplificazione argomentativa svilente». Così il Tribunale del Riesame di Milano, con le prime motivazioni depositate dopo le revoche di agosto dei sei arresti disposti a fine luglio, spazza via buona parte delle imputazioni di corruzione della maxi inchiesta sulla gestione urbanistica, in cui tra gli oltre 70 indagati c'è pure il sindaco Giuseppe Sa-



L'architetto Alessandro Scandurra

la e che ha già generato anche tante indagini e processi sugli abusi edilizi su grattacieli e torri del nuovo skyline della metropoli. La Procura, però, con l'aggiunta Tiziana Siciliano e i pm Petruzzella, Filippini e Clerici, è pronta a ricorrere in Cassazione. Secondo i giudici del Riesame, Pendino-Ghezzi-Papagno, è stata contestata nei rapporti tra Alessandro Scandurra, architetto, nella Commissione paesaggio tra 2018 e 2024 e che era finito ai domici-

liari, e l'imprenditore di Bluestone Andrea Bezziccheri, per cui fu deciso il carcere, una sorta di corruzione «automatica». Il gip Mattia Fiorentini, sulla base delle indagini, ha portato avanti un «ragionamento congetturale (incarico professionale/remunerazione/corruzione)» e ha ritenuto così «automaticamente configurata l'esistenza del patto» corruttivo. Il «rapporto economico», ossia il fatto che il professionista ricevesse pagamenti per incarichi dalle imprese, è diventato «automaticamente prova del dovere di astensione» nella Commissione e «la sua violazione» indice «dell'accordo corruttivo». Tesi che non ha convinto il Riesame, perché «non risulta adeguatamente indagata la genesi» del presunto patto. «Non si comprende - si legge - sulla scorta di quali evidenze il gip abbia ritenuto che gli incarichi di progettazione siano stati affidati a Scandurra in ragione della sua funzione pubblica e non dell'attività di libero professionista. A diverse conclusioni potrebbe giungersi» se «fosse stato dimostrato il patto corruttivo, ma ciò non è avvenuto». Invece, è stato offerto «un quadro fattuale confuso». Cade anche la corruzione nel rapporto Scandurra-Manfredi Catella, Ceo di Coima. Anche se le motivazioni dell'ordinanza che ha annullato i suoi domiciliari saranno note nei prossimi giorni, è scontato che pure in questo caso sarà indicata l'assenza dei gravi indizi di colpevolezza.

Economia

Svolta bonus casa In arrivo tagli e nuovi strumenti

Incentivi. Le previsioni in vista della legge di bilancio Ristrutturazione dell'abitazione principale: dal 50 al 36% Moglia (Ance Como): «Sembra una scelta ideologica»

COMO
MARIA GRAZIA GISPI
I bonus edilizia, come previsto, si vanno assottigliando di anno in anno secondo quel ridimensionamento disegnato dal ministro Giorgetti dopo l'era del superbonus. Nel 2026, salvo correzioni, saranno portati quasi tutti al 36%. Sono invece azzerati il bonus barriere architettoniche, mobili e il residuo del superbonus.

Il dibattito
«Nessuna sorpresa, ma serve una riflessione seria sulle misure che hanno anche un valore sociale» osserva Antonio Moglia, responsabile dell'area economica tecnica di Ance Como, che ricorda come le linee guida di una contrazione delle agevolazioni fiscali per i lavori di ristrutturazione fossero già tracciate nella legge di bilancio 2025.
«Il Governo – spiega – aveva già previsto nella manovra una riduzione delle aliquote per la seconda casa da applicare nel 2025 e un'ulteriore riduzione, dal 2026, sia per la prima che per

La novità
è il conto termico
Si passa
dalla detrazione
al contributo

la seconda abitazione. Sapevamo che nel 2025 si sarebbe mantenuto il 50% per la prima casa e il 36% per la seconda e che dal 1° gennaio 2026 la prima casa sarebbe scesa al 36% e la seconda al 30%. Non c'è stata quindi alcuna sorpresa: era un orientamento noto, così come era noto che il superbonus, ormai al 65%, sarebbe cessato entro quest'anno».

Troppo costosi per lo Stato i bonus fiscali per le ristrutturazioni, ma in alcuni casi, come per l'abbattimento delle barriere architettoniche, sembra davvero eccessivo limitare misure incentivanti. «Qui – osserva Moglia – la questione non è solo economica, ma anche sociale. Fare marcia indietro colpisce, perché questo incentivo aveva un valore aggiunto significativo. Quando fu introdotto, era stato previsto fino al 31 dicembre 2025, quindi non c'è stupirsi per la scadenza, ma piuttosto capire se ci sono margini per riprogrammarlo. Sarebbe auspicabile che la prossima legge di bilancio lo ripristinasse».

L'avvento del proibizionismo per le detrazioni ordinarie è stato però troppo veloce, in parte ingiustificato, secondo Antonio Moglia: «portare la quota al 36% o addirittura al 30% non ha senso. La detrazione del 50%, che esisteva ben prima del 110%, non ha mai generato squilibri nei conti pubblici e ha permesso

ai cittadini di affrontare lavori necessari. È una misura che sostiene il comparto edilizio senza eccessi. Penalizzarla ora sembra quasi una scelta ideologica».

Intanto la Commissione Ue sta lavorando sulla direttiva "case green", che porterà a interventi di riqualificazione energetica residenziale in tutti i Paesi membri. In questo quadro, ridurre le aliquote in Italia va in direzione contraria. Paradossalmente, il nostro Paese è tra i più avanzati, proprio grazie al superbonus 110%, che ha già coperto una parte del percorso che altri Stati devono ancora iniziare. Depotenziando gli incentivi, si rischia di frenare la continuità degli interventi.

In prospettiva
Sul fronte dei bonus minori, dal cosiddetto bonus idrico agli incentivi per le stufe di nuova generazione, la prospettiva è quella della sostituzione con altri strumenti. «Questi interventi spot – chiarisce Moglia – sono destinati a scomparire. Il Governo intende potenziare il conto termico, che funziona in modo diverso: non più una detrazione fiscale, ma un contributo diretto in denaro al cittadino che esegue lavori di riqualificazione. È un sistema già operativo, oggi limitato agli impianti, ma che per gli edifici pubblici e gli immobili commerciali ha una portata molto ampia. Per i privati vale

drammatica e probabilmente si aprono le porte al lavoro non tracciato».

Per interventi piccoli e medi il cliente trova ora conveniente chiedere al prestatore dell'opera «uno sconto, non pagare l'Iva e così ha già recuperato il 36% senza aspettare i dieci anni necessari – aggiunge ancora Fagioli – mentre i lavori più importanti, strutturali, come il rifacimento di un tetto non saranno più richiesti se non sono strettamente necessari».

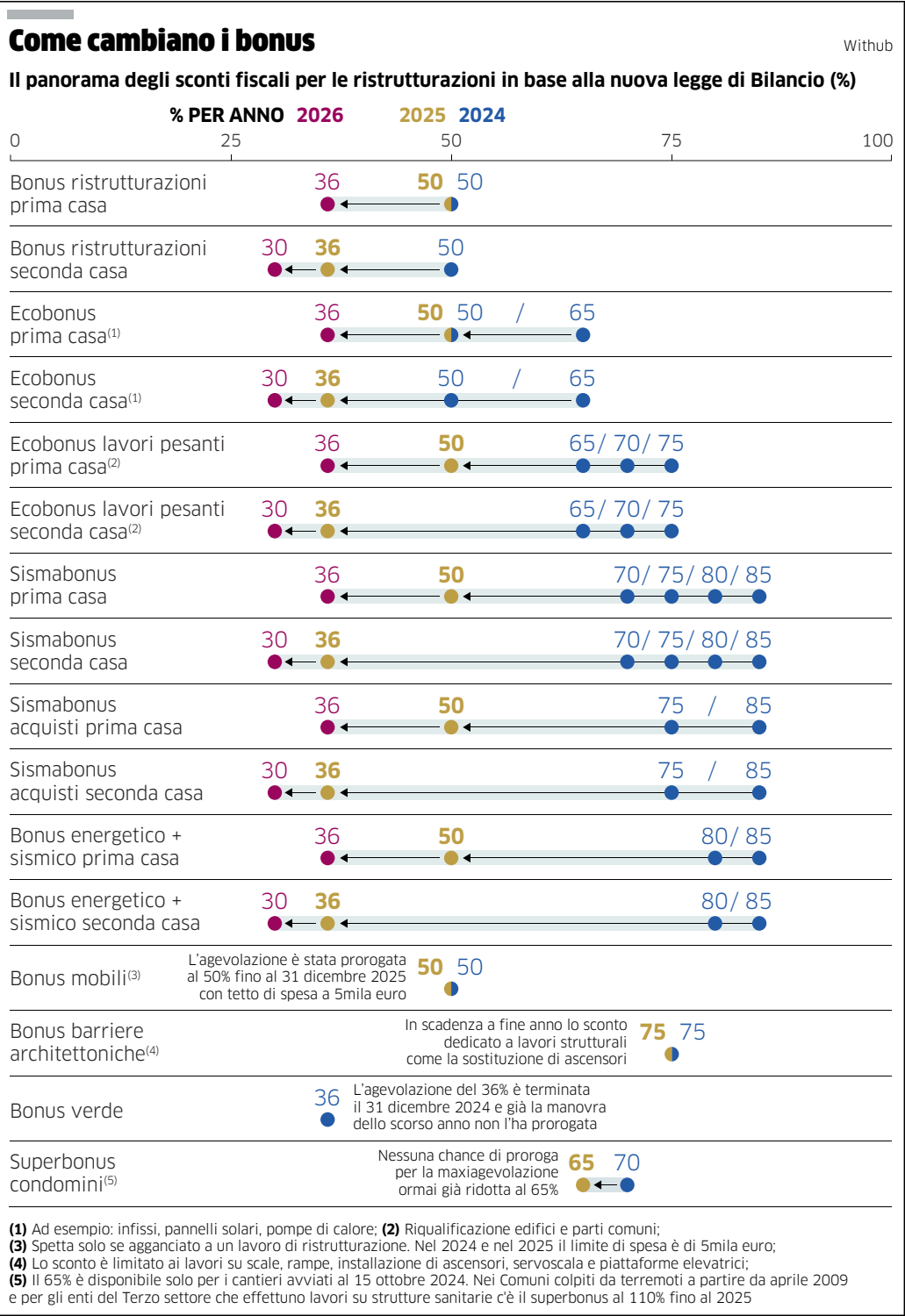
Secondo questa lettura, la conseguenza prevedibile è duplice: da una parte la contrazione degli investimenti in efficientamento energetico e dall'altra il ritorno del sommerso, con rischi per sicurezza e regolarità fiscale. «Le imprese – conclude

Imprese in allarme «Riduzione drastica e in tempi brevi»

I tagli alle agevolazioni casa annunciati per il 2026 rischiano di trasformarsi in una crisi strutturale per il settore delle costruzioni. Il passaggio dalle detrazioni al 50% al 36% per la prima casa e al 30% per le seconde si teme possa deprimere fortemente la domanda e alimentare il ricorso al lavoro sommerso.

Virgilio Fagioli, vicepresidente

dente vicario di Anaepa Confartigianato Edilizia e presidente del settore costruzioni per Confartigianato Como e Lombardia, sostiene che «la riduzione dei bonus è stata drastica ed è avvenuta anche in tempi abbastanza brevi. Inevitabili gravi ripercussioni per il lavoro delle imprese. Passando dal 50% di agevolazione al 36% e al 30% sulle seconde case si rende la prospettiva



solo per la parte impiantistica, con contributi fino al 65%».

L'effetto combinato di detrazioni ridotte e conto termico, secondo Antonio Moglia, non deve però essere letto solo in chiave negativa: «È chiaro che tutti auspichiamo il mantenimento della detrazione al 50%. Ma se il Governo confermerà le nuove aliquote, resta comunque la

possibilità di sommare la detrazione per l'involucro edilizio e il contributo del conto termico per gli impianti. Chi investe in riqualificazione energetica continuerà a trovare un quadro di sostegno, seppur meno generoso rispetto al passato».

Il bilancio resta però di una netta recessione per i bonus. «La vera questione – conclude

Moglia – è se la prossima finanziaria saprà distinguere tra misure con un ritorno puramente economico e misure con un valore sociale, come il bonus barriere architettoniche. Perché ridurre senza selezionare rischia di essere un passo indietro non solo per l'edilizia, ma per il Paese».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Si teme una crescita del sommerso

Fagioli – confidano in una qualche aspettativa di revisione nella nuova finanziaria, ma temono che senza correzioni si torni ai grandi numeri del passato solo grazie al PNRR e non a interventi privati regolari. Senza correttivi rapidi il rischio è uno shock occupazionale e un rallentamento della transizione ener-

getica». Concorde sulla previsione di un ritorno a un gran numero di lavori che saranno, presumibilmente, effettuati in nero anche Pasquale Diodato, presidente di Cna Lombardia Nord-Ovest che prevede conseguenze negative non solo per il mercato, ma anche per la sicurezza e la legalità. Il primo, immediato ef-

fetto della nuova misura sarà un'impennata del sommerso. «La modifica che sarà fatta nella nuova finanziaria farà esplodere ancora il nero – spiega Diodato – un fenomeno che porta con sé una conseguenza drammatica come l'aumento degli infortuni sul lavoro. Nasceranno problemi sulla formazione per le norme di sicurezza e questo farà aumentare gli incidenti nei cantieri, perché il sommerso è meno attento e ricorre a lavoratori meno professionali».

Inoltre la contrazione degli incentivi è destinata a innescare una maggiore competizione tra le imprese. Secondo Diodato si creerà un divario tra chi opera nella legalità e chi sfrutta le zone d'ombra del mercato della logica sarà al ribasso. **M. Gis.**

Nuovi talenti per l'edilizia C'è un "Patto territoriale" per cantieri di formazione

Costruzioni. Profili professionali diversi, accattivanti e più orientamento Carboncini, presidente Formedil Lombardia: «Strategie contro il mismatch»

MARIA GRAZIA GISPI

Il settore edile cerca talenti, ma non li trova: si è creato un patto territoriale per superare il disallineamento tra scuola, imprese e i desideri dei giovani, come spiega Valentino Carboncini, presidente Formedil Lombardia, ente per la formazione e la sicurezza nel settore delle costruzioni.

Qual è oggi la difficoltà più importante per il settore delle costruzioni nel reperire nuovo personale? La sfida principale, senza dubbio, è il profondo disallineamento, o mismatch, tra la domanda di lavoro delle imprese e l'offerta di competenze disponibili. Le nostre aziende hanno un bisogno enorme di figure professionali specializzate, ma facciamo una grande fatica a trovarle. È un paradosso: c'è lavoro, ma mancano le persone formate per farlo. Questo problema non riguarda solo la carenza numerica, ma anche la percezione stessa del nostro settore.



«Non basta sapere cosa serve oggi, vanno intercettate le skill di domani»

Come si spiega questa disaffezione, soprattutto tra i giovani?

È una questione quasi culturale, legata a un'immagine del lavoro edile rimasta ferma a trent'anni fa. Nell'immaginario collettivo, e soprattutto in quello delle famiglie che devono orientare i figli, il cantiere è ancora visto come un luogo di fatica, sporco e sottopagato. Una percezione completamente distorta rispetto alla realtà odierna. Oggi il lavoro in edilizia è cambiato radicalmente grazie a nuovi materiali, tecnologie avanzate e un'attenzione alla sicurezza che ha trasformato le professioni. Non è più il mestiere di una volta, ma questa nuova realtà non è ancora stata recepita. È significativo un aneddoto: negli anni '90, per incentivare le iscrizioni alle scuole edili, offrivamo premi alle famiglie, libri di testo e persino il trasporto gratuito. Oggi, molte di quelle scuole, come l'Espe di Como, hanno dovuto interrompere i corsi di primo livello per mancanza di iscritti, concentrandosi sulla formazione continua per chi è già nel settore.

Come intendente promuovere la scelta del settore edile per il futuro dei ragazzi? Abbiamo capito che serve

un'azione di sistema, forte e coordinata. Per questo come associazione costruttori regionale abbiamo promosso un'iniziativa ambiziosa: i "Patti territoriali per le competenze e occupazione". Non è un progetto isolato, ma una vera e propria "cordata" che abbiamo creato rispondendo a un



Valentino Carboncini
Formedil Lombardia

bando di regione Lombardia, che ci finanzia e ci monitora costantemente. L'obiettivo è affrontare il problema su più fronti e in maniera organica.

In concreto, chi coinvolge e come funziona il "Patto

territoriale"? È un partenariato vasto che unisce 49 soggetti pubblici e privati. A capofila c'è Ance Lombardia, ma abbiamo coinvolto tutto il mondo della filiera: le nostre scuole edili coordinate da Formedil, gli istituti tecnici per geometri, le università, tutti i sindacati e i patronati, che sono sentinelle preziose sul territorio per intercettare le persone potenzialmente interessate. Abbiamo incluso anche la consulta dei giovani e gli enti di orientamento. L'idea è creare una rete che lavori in sinergia per raggiungere un obiettivo comune:

valorizzare il settore e formare le figure professionali di cui abbiamo e avremo bisogno.

Quali sono le azioni principali previste dal progetto?

Il progetto, operativo dal 2024, si muove su tre direttrici fondamentali. La prima è l'analisi: stiamo mappando in modo scientifico i fabbisogni attuali e futuri delle imprese. Non basta sapere cosa serve oggi, dobbiamo anticipare le competenze che saranno richieste tra due o tre anni, con il progresso tecnologico.

Abbiamo già individuato circa quindici profili professionali chiave su cui puntare. La seconda direttrice è la formazione a 360 gradi, che non si rivolge solo ai giovani, ma include anche percorsi per soggetti vulnerabili, richiedenti asilo e ospiti di comunità, offrendo loro una concreta opportunità di inserimento lavorativo.

La terza, forse la più cruciale, è l'orientamento. Dobbiamo entrare nelle scuole, anche nelle medie, e parlare direttamente ai ragazzi e alle loro famiglie, illustrando cosa significa davvero lavorare oggi in edilizia: le opportunità di carriera, la stabilità e la giusta retribuzione.

Che impatto vi aspettate da questo progetto nel lungo periodo? Questo patto è la cosa più forte

Digital Construction Manager

95% Studenti che trovano un lavoro in linea con i loro studi entro un anno dal diploma

80% Percentuale di ore del piano formativo con frequenza obbligatoria

25 Numero indicativo massimo di studenti

800 Ore di tirocinio formativo nelle aziende partner dell'Its

Oltre 100 Le aziende partner dell'Its

Qualifica Il "Diploma di Tecnico Superiore" è equivalente al V livello EQF, che è riconosciuto in tutta Italia ed Europa

700 euro Borsa di studio che, a fine corso, si può ricevere se si raggiunge il 90% della frequenza (la quota di iscrizione è 500 euro per ogni annualità)

Calendario Indicativamente i corsi ITS hanno inizio tra ottobre e novembre e finiscono nel mese di luglio del secondo anno successivo

20 mila Posti di lavoro generati dal comparto edilizia

FONTE: icantieridellarte.it

Da ottobre del prossimo anno, presso Holcim

"Building and Construction" A Merone un Its dal 2026

Inizieranno il prossimo anno, da ottobre 2026, le lezioni del nuovo Its Academy "Building and Construction" nella sede presso Holcim di Merone, sarà un polo di formazione tecnica dedicato a innovazione, sostenibilità e sicurezza nel settore delle costruzioni. Intanto, già da questo autunno, Ance Como progetta di avviare il corso in un'altra sede. È stato firmato un Protocollo d'Intesa decennale tra l'azienda

Holcim Italia, azienda di prodotti per l'edilizia con sede centrale a Merone, e l'Associazione dei costruttori edili della Provincia di Como. Il progetto verrà concretizzato anche grazie al supporto e alla collaborazione con Cometa e del Comune di Merone. L'accordo ha l'obiettivo di rafforzare la formazione tecnica e professionale nel settore delle costruzioni, in linea con le esigenze del mercato, ponendo particolare attenzione ai

MODELLO HOLCIM LUCIO GRECO, AD NELL'AZIENDA DI MERONE

Education in stabilimento Visite guidate per le scuole

Il settore dell'edilizia starebbe cambiando e per una crescita sempre più sostenibile delle città è necessaria l'evoluzione della cultura e dei materiali - ha detto Lucio Greco, amministratore delegato di Holcim Italia - di recente abbiamo incrementato le attività per far sì che, a partire dalla cultura e dalla conoscenza del passato, come Holcim Italia possiamo contribuire a plasmare il futuro, in modo che le nuove generazioni possano agire con consapevolezza per creare soluzioni innovative, per la valorizzazione dei territori e per la rigenerazione dei

tessuti urbani. Fa parte delle azioni orientate a creare una cultura dell'innovazione il lavoro sulla formazione e sulla cultura sostenuto dalla storica azienda con sede a Merone dove ha contribuito a far nascere anche il Museo del Cemento, iniziativa del Comune nell'ambito del progetto Make Como. «Abbiamo concordato con l'amministrazione comunale le modalità più efficienti per rendere il Museo un luogo accessibile e di valore per la comunità - ha proseguito Lucio Greco - ciò si traduce nell'opportunità di ospitare un maggior numero di visite scolastiche, che siano istituti superiori, scuole medie o studenti universitari, per guidare

le nuove generazioni alla scoperta di un mondo ricco di storia, di innovazioni, di curiosità e di cambiamenti. Sono frequenti, sia a Merone che a Ternate, le visite di scolaresche a cui viene illustrato il processo produttivo con focus sulle innovazioni orientate ad aumentare la sostenibilità sia dei prodotti che dei processi. La visita in stabilimento resta per noi il modo più concreto per fare education main futuro vorremmo arricchire la frequenza e le modalità di scambio con gli istituti di formazione». In queste occasioni viene spiegato ai ragazzi come sono realizzati gli edifici, quali sono le caratteristiche

che devono avere i materiali e come devono essere utilizzati per garantire anche determinate caratteristiche tecniche per rispondere ad esempio a situazioni ambientali come sismi o gli sbalzi termici.

Crescere in consapevolezza

«Significa rendere le persone, e in particolare modo i giovani, più consapevoli di ciò che caratterizza il nostro vivere quotidiano, aprendo magari riflessioni su cosa possa essere fatto per migliorare il nostro mondo, anche in termini di impatto ambientale, un tema essenziale - ha sottolineato Lucio Greco - che caratterizza lo sviluppo dei nostri nuovi prodotti e su cui focalizziamo investimenti e innovazioni. Questo tema viene affrontato sia internamente, con la formazione dei nostri dipendenti sulle innovazioni che implementiamo e su temi quali il riciclo e l'economia circolare che con clienti, architetti, ingegneri e i progettisti». Un esempio di incontro per dialogare sulle nuove tecnologie è stato il recente appuntamento alla Biennale di Venezia, con partner, clienti



Un incontro di formazione alla Holcim di Merone

e professionisti. In questa occasione è stata presentata da Holcim la tecnologia Biochar, che consente di intrappolare la Co2 nel calcestruzzo, ma sono state anche illustrate alcune innovazioni che proponiamo sul mercato per rispondere alle esigenze costruttive attuali e future. «Invitiamo spesso i nostri clienti a vedere come il nostro sacco de-

gradabile si disgrega in betoniera consentendo di non produrre alcun rifiuto in cantiere o presentiamo ai professionisti del settore i vantaggi di calcestruzzi, quali Dynamax, ad altissime performance, che consentono di ridurre gli spessori grazie alle maggiori resistenze» ha concluso Greco. **m. gis.**



SBOCCHI FUTURI

- Imprese di costruzioni
- Studi professionali
- Uffici acquisti
- Agenzie immobiliari
- Pubbliche amministrazioni

WITHUB

valori di innovazione, tecnologia, sostenibilità ambientale, qualità, competenza, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro. Holcim si impegna a ristrutturare un edificio all'interno del proprio complesso di Merone, destinandolo a sede delle attività didattiche del nuovo Its Academy. Gli spazi saranno dati in comodato d'uso gratuito ad Ance Como per un periodo di dieci anni, con possibilità di rinnovo. In carico all'associazione c'è la gestione e il coordinamento delle attività didattiche. Ance collaborerà l'azienda per integrare nei programmi di formazione l'uso di tecnologie innovative. M.GIS.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Soft skill e tecnologie AI

Impalcature dello sviluppo

Case history. Da Nessi e Majocchi corsi per accrescere le competenze Minoggio, Risorse Umane: «Innovare per migliorare la qualità del lavoro»

COMO

Un mix di formazione e innovazione: così Nessi e Majocchi costruisce competenze in cantiere.

L'impresa edile comasca ha messo a regime un piano di formazione multilivello che unisce obblighi normativi, aggiornamento tecnico e sviluppo delle competenze trasversali. Paola Minoggio, responsabile risorse umane, racconta le scelte strategiche dell'azienda e il valore che la formazione porta al business.

L'obbligo e l'aggiornamento

«Al primo posto c'è la formazione obbligatoria, imprescindibile soprattutto in tema di sicurezza, e su questo fronte siamo rodati da tempo - spiega Minoggio - erogiamo la formazione sulla sicurezza in collaborazione con Espe, l'ente di formazione della Cassa edile e della nostra associazione di categoria. Si va dai corsi base sulla sicurezza fino ai percorsi specialistici legati ai rischi specifici in cantiere, all'uso di sostanze e di macchinari come le gru e i mezzi di sollevamento. Gestiamo uno scadenziario: appena ci avviciniamo alle scadenze organizziamo subito gli aggiornamenti».

Il programma include anche la formazione specifica per il personale di sede, con corsi adeguati a un rischio operativo diverso e i percorsi di aggiornamento tecnico-professionale. «Ci sono i corsi sull'utilizzo di nuovi materiali e tecnologie innovative, ma anche sui software gestionali e sugli strumenti per l'implementazione dei sistemi



Tecnologia sempre più essenziale anche in edilizia FOTO FREEPIK

Building Information Modeling - prosegue Paola Minoggio - quando in cantiere arriva un progetto sviluppato in Bim, dobbiamo essere pronti a leggerlo e interpretarlo».

Software strategico

L'adozione di strumenti gestionali è un pilastro per l'azienda che richiede aggiornamenti e preparazione. «Due anni fa abbiamo iniziato l'implementazione di un gestionale specifico per le commesse edilizie. Abbiamo formato key user che poi accompagnano a loro volta chi utilizzerà il software in cantiere: assistenti, direttori di cantiere fino a chi carica gli ordini. È fondamentale perché riguarda la gestione della commessa».

Dal 2024 Nessi e Majocchi ha esteso la formazione ai profes-

sionisti progettisti grazie a una collaborazione con Infoprogetto. «Abbiamo introdotto delle pillole formative per un paio d'ore, una volta al mese su materiali innovativi, tecniche e temi pratici come le impermeabilizzazioni - dice Minoggio - gli incontri si svolgono in sede o su piattaforme come Teams o Zoom; la partecipazione, pur non essendo obbligatoria, è molto alta».



Paola Minoggio, responsabile HR

Welfare aziendale

La responsabile delle risorse umane dell'azienda sottolinea inoltre il ruolo della formazione nel welfare aziendale: «fa parte del nostro pacchetto welfare. Le persone formate crescono nella conoscenza; è un valore aggiunto per l'impresa». Sul fronte dei finanziamenti, l'azienda ha attivato un programma cofinanzia-

to con i fondi di sistema e Fondi Impresa. «C'è stata una parte relativa al corso di controllo di gestione per il personale d'ufficio. Seguita da una serie di interventi sullo sviluppo delle soft skill: pianificazione, gestione dei conflitti, comunicazione in cantiere. Per noi è sempre più importante che i tecnici sappiano anche gestire le persone».

Lo sguardo è rivolto al presente ma anche al futuro digitale. «Vorremmo introdurre l'uso dell'intelligenza artificiale: molti la usano in modo autodidatta. Vogliamo dare strumenti pratici, come scrivere prompt efficaci, e mostrare come l'intelligenza artificiale possa aiutare nel lavoro quotidiano - sostiene Paola Minoggio - il messaggio principale è che l'intelligenza artificiale non sostituirà nessuno; al massimo consentirà di migliorare la qualità del lavoro, liberando tempo dalle attività ripetitive per concentrarsi su attività a valore aggiunto».

«A questo proposito infatti abbiamo appena preparato tutta una serie di presentazioni perché stiamo preparando la celebrazione del centenario di Nessi e Majocchi previsto per il prossimo anno: stiamo aggiornando la presentazione corporate che presenteremo a giugno 2026. Inoltre - conclude Minoggio - abbiamo già realizzato un primo blocco formativo a luglio 2025 e lo abbiamo chiuso in agosto; il secondo blocco partirà tra novembre e dicembre 2025 o all'inizio del 2026. Vogliamo che la formazione sia continua, misurabile e collegata agli obiettivi aziendali». **Maria Grazia Gispi**

L'Iva sugli immobili nuovi Come calcolare le aliquote

I quesiti dei lettori. Il caso dell'acquisto di un box auto e un locale deposito. La variazione dipende dall'aver usufruito o meno di precedenti benefici

Vorrei acquistare da un'impresa di costruzioni un immobile di categoria C/6 (box auto) e uno di categoria C/2 (locale deposito), facenti parte di un condominio in corso di costruzione nello stesso territorio del Comune di residenza quali pertinenze alla mia abitazione principale. Essendo già possessore di un garage categoria C/6 accatastato unitamente all'abitazione principale acquistato anni usufruendo delle agevolazioni "prima casa", si chiede di conoscere quali possano essere i vantaggi fiscali (imposta di registro, ipotecarie, catastale, Iva, se previsti) per l'acquisto dei due nuovi immobili di categoria C/6 e C/2. Mille grazie.

— MARCO BERNASCONI

Gentile Marco, la vendita di immobili nuovi dall'impresa costruttrice è assoggettata all'imposta dell'IVA. Le aliquote da applicare sono differenti secondo si acquisti una "prima casa" (in caso il fabbricato non sia un A/1, A/8 o A/9, si trovi nel Comune in cui l'acquirente ha o intende stabilire la residenza o lavora, e se non si possiede già una "prima casa") o altre abitazioni. La base imponibile su cui calcolare l'IVA è costituita dal prezzo della cessione. Alle pertinenze classificate catastalmente in C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse ed autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte) si applica lo stesso regime previsto per l'abitazione principale. Nella vendita di abitazioni (anche in corso di costruzione) classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 ed A/9 l'aliquota IVA dovuta è al 10%, quando non



Il cantiere di nuovi edifici residenziali FOTO FREEPIK

sussistono i requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa", invece è al 22% per le cessioni aventi a oggetto immobili classificati o classificabili nelle categorie A/1, A/8 ed A/9. Oltre all'IVA sono dovute anche le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro per ognuna di esse, da versare all'atto di acquisto. Le stesse aliquote si applicano anche sull'acquisto di pertinenze di immobili abitativi (senza limite quantitativo e pure se effettuato con atto separato), classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 purché nell'atto di acquisto risulti il vincolo pertinenziale. Invece quando ricorrono le caratteristiche per applicare i benefici "prima casa" l'aliquota da applicare è agevolata e ridotta al 4%. Sono inoltre dovute oltre all'IVA, in egual misura di 200

euro per ognuna di esse le imposte di registro, ipotecaria e catastale da versare all'atto di acquisto. Le agevolazioni di "prima casa" spettano anche per l'acquisto di pertinenze di immobili abitativi (senza limite quantitativo e pure se effettuato con atto separato), classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria ed è sempre necessario che le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni "prima casa". In conclusione, nel suo caso sull'acquisto del suo secondo C/6, avendone già un altro di pertinenza ad una "prima casa", le verrà applicata l'aliquota IVA del 10% oltre alle imposte fisse sopra ricordate. Invece per l'acquisto del nuovo primo

C/2 che pertinenza per la prima volta alla sua "prima casa" l'aliquota applicata sarà del 4%, oltre alle imposte fisse sopra ricordate.

Buongiorno dottor Moglia, il nostro "corpo-fabbricato" ha un'ampia area inutilizzata, con un dislivello di mt. 2,00 c.a. nei confronti dell'arteria percorribile. Desidero conoscere un suo parere in merito a quest'ultimo "problema" e, cioè, quali lavori sono consigliabili, così da rendere l'accessibilità al parcheggio di pari livello stradale. Le specifico che detto immobile è confinante con altro fabbricato, composto da n.4 famiglie. Ringrazio per la risposta.

— GIUSEPPE LOMBARDO

Domanda poco chiara per rispondere; vorrei farlo direttamente se avessi il contatto.

Bonus per lavori nel condominio



Nel corso del 2024 il condominio ha pagato 7300 euro per lavori di ristrutturazione. Ciascun condomino deve indicare, ai fini delle detrazioni fiscali, quanto effettivamente versato per quella causale? Oppure la quota derivata dai millesimi di proprietà?

— SALVATORE GALLO

Gentile Salvatore, la sua domanda mi consente di spiegare le regole e procedure dei bonus fiscali per i lavori condominiali. Il singolo condomino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, in ragione dei millesimi di proprietà. L'amministratore deve provvedere agli adempimenti relativi alla detrazione. In particolare, rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione dalla quale risultano: le sue generalità ed il suo codice fiscale, gli elementi identificativi del condominio, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino. L'amministratore deve, inoltre, conservare tutta la

documentazione originale, al fine di esibirla a richiesta degli Uffici. Nella dichiarazione dei redditi, i singoli condomini devono limitarsi ad indicare il codice fiscale del condominio. Ai fini del riconoscimento del beneficio, nel caso di spese relative ad interventi sulle parti comuni, la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario o postale da parte dell'amministratore e nel limite delle rispettive quote imputate ai singoli condomini e da questi ultimi effettivamente versate al condominio, anche anticipatamente o posticipatamente rispetto alla data di effettuazione del bonifico stesso ma, comunque, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi. Ai fini della detrazione relativa alle spese per gli interventi effettuati sulle parti comuni, nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi ad un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, qualora ricorrano tutte le altre condizioni che comportano il riconoscimento del diritto alla detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore, comprovante il pagamento della quota relativa alle spese, il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.



Un quartiere residenziale FOTO FREEPIK