



RASSEGNA STAMPA

22 Settembre - 5 Ottobre 2025

Focus Casa

Le regole e il mercato

Detrazione del mutuo Il caso dell'usufruttuario

I quesiti dei lettori. I dubbi dopo l'intervento dell'Agenzia delle Entrate
Un chiarimento sul bonus per i grandi elettrodomestici vigente nel 2025

Prosegue tutti i sabati 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. Risponde alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Ho detratto nel 730 nella qualità di usufruttuario/titolare del mutuo gli interessi (nuda proprietà della mia prima casa ai figli). L'Agenzia delle Entrate ne ha chiesto la restituzione in quanto sarei non legittimato come usufruttuario (ovviamente i miei figli non hanno chiesto la detrazione). Ma la Cassazione in una sentenza del 2016 ha riconosciuto il mio diritto anche come usufruttuario. Vorrei sapere se tale principio non si è consolidato oppure è l'Amministrazione Finanziaria a non farlo proprio e se conseguentemente dovrei fare ricorso.

— MARCELLO PINCHETTI

Gentile Marcello, per la detrazione degli interessi passivi del mutuo è necessario che il contribuente sia contemporaneamente intestatario del mutuo e proprietario dell'unità immobiliare, deve ricoprire il ruolo di "acquirente e mutuatario". Inoltre, la detrazione spetta soltanto al soggetto che dall'atto di acquisto risulti essere "proprietario" o "nudo proprietario", al verificarsi di



La sede comasca dell'Agenzia delle Entrate

tutti gli altri requisiti richiesti, e non spetta mai all'usufruttuario in quanto lo stesso non acquista la proprietà dell'unità immobiliare. Avendo lei operato diversamente perché è usufruttuario dell'appartamento e si è avvalso della detrazione degli interessi del mutuo, è andato in contraddizione con l'Agenzia delle Entrate che le ha contestato il beneficio, facendoselo restituire. Le confermo che l'Agenzia delle Entrate è ferma su questi principi. Pertanto, un usufruttuario che volesse far valere la sua ragione, sicuramente razionale, di operare la detrazione degli interessi passivi del mutuo a lui intestato, avrebbe come unica opportunità, a seguito della certa contestazione dell'Agenzia delle Entrate, quella di instaurare, come già ricorda lei nella domanda, un contenzioso presentando ricorso. Ricorso, che nella norma dei casi, ha tempi lunghi ed alea d'incertezza del

risultato. Sarebbe stato meglio affrontare tempestivamente la problematica e impostare diversamente fin dall'inizio l'operazione di acquisto e finanziamento dell'immobile.

Buongiorno dottore, sto facendo un po' di confusione perché leggo sui giornali che nel 2025 è partito il bonus elettrodomestici. Ho bisogno che mi confermi che trattasi di un bonus differente dal Bonus Mobili e che non sottende il dover realizzare dei lavori di ristrutturazione nel proprio immobile? Grazie del chiarimento.

— GIOVANNI PRINA

Gentile Giovanni, le confermo che le sue informazioni sono corrette infatti per l'anno 2025 è concesso un contributo per l'acquisto di grandi elettrodomestici a elevata efficienza energetica prodotti in uno stabilimento collocato nel territorio dell'Unione Europea e il contestuale smaltimento di quello vecchio di classe

energetica inferiore. Le confermo altresì che l'incentivo è scollegato dal Bonus Mobili che compete per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici ove lo stesso sia collegato ad un intervento di recupero edilizio agevolato con il Bonus Casa. È un'altra misura e peraltro, visto il suo interessamento, le ricordo che il bonus elettrodomestici 2025 è stato regolato, ma la piattaforma per richiederlo ad oggi non è ancora attiva. Il contributo per l'acquisto è erogato sotto forma di voucher (si tratterà di un codice univoco alfanumerico), cui consegnerà uno sconto in fattura da parte del venditore al momento di acquisto dell'elettrodomestico. Il contributo compete per l'acquisto di un solo elettrodomestico e può essere concesso, nel limite delle risorse stanziare pari a 50 milioni di euro per l'anno 2025, in misura non superiore al 30% del costo di acquisto dell'elettrodomestico. In ogni caso, il contributo non può essere di importo superiore a 100 euro per ciascun elettrodomestico, elevato a 200 euro per ciascun elettrodomestico se il nucleo familiare dell'acquirente ha un valore dell'ISEE inferiore a 25.000 euro annui. Gli elettrodomestici, per i quali è possibile richiedere il contributo al rispetto di specifici requisiti di classe energetica sono: lavatrici e lavasciuga; forni; lavastoviglie; asciugabiancheria; frigoriferi e congelatori; piani cottura. Rimane ora da attendere il funzionamento della piattaforma informatica che dovrà essere attivata affinché gli utenti finali possano attestare il possesso di tutti i requisiti necessari per ottenere il contributo.

La fattura dimenticata



A dicembre 2024 ho ricevuto una fattura di 210 euro per opere edili di manutenzione straordinaria e l'ho saldata con bonifico parlante a gennaio 2025. Nel 730 presentato lo scorso mese di giugno mi sono dimenticato d'inserire la fattura e, se possibile, vorrei farlo nella dichiarazione che andrò a presentare il prossimo anno recuperando il 50% su 9 anni (perdendo perciò il recupero di quest'anno). Vorrei sapere se posso comunque fruire nell'anno in corso del bonus mobili.

— GIOVANNI PEDUZZI

Gentile Giovanni, le spese del Bonus Casa devono essere portate in detrazione, secondo il cd. "principio di cassa", ovvero con riguardo al momento del loro sostenimento, determinato dalla data del bonifico parlante. Per questo motivo la spesa di 210 euro che le è stata fatturata nell'anno 2024 ma

pagata nel 2025, non va indicata nella sua recente dichiarazione riferita all'anno 2024 ma va indicata nella dichiarazione che presenterà il prossimo anno per l'anno 2025 e che potrà godere dell'intero periodo di detrazione di 10 anni. Con riguardo alla sua seconda domanda relativa al Bonus Mobili, le ricordo che per ottenere il bonus è necessario che la data di inizio dei lavori preceda quella in cui si acquistano i beni. Non è fondamentale, invece, che le spese di recupero del patrimonio edilizio siano sostenute prima di quelle dell'arredo dell'immobile. La data dell'avvio lavori può essere dimostrata, per esempio, da eventuali abilitazioni amministrative e per gli interventi che non necessitano di comunicazioni o titoli abilitativi, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Inoltre, l'intervento di recupero può essere iniziato a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici. In virtù della combinazione di queste regole la rassicuro che potrà, al verificarsi di tutti gli altri requisiti richiesti, usufruire del Bonus Mobili sia nell'anno 2024 che nel 2025.



Per le spese del Bonus Casa vale il cosiddetto "principio di cassa"

Sul Lario 5mila aree a rischio di frana

Lo studio. Regione Lombardia e Ispra monitorano le zone soggette a smottamenti. Attorno alla città due fronti attivi. Il responsabile provinciale di Protezione Civile: «Niente allarmismi, ma è importante tenere puliti i corsi d'acqua»

PAOLO MORETTI

Tra Garzola e Blevio da una parte e tra Camerlata e Monte Olimpino dall'altra, le due montagne che circondano la città di Como sono considerate aree a rischio idrogeologico elevato, perché presentano vasti fronti di frane attive.

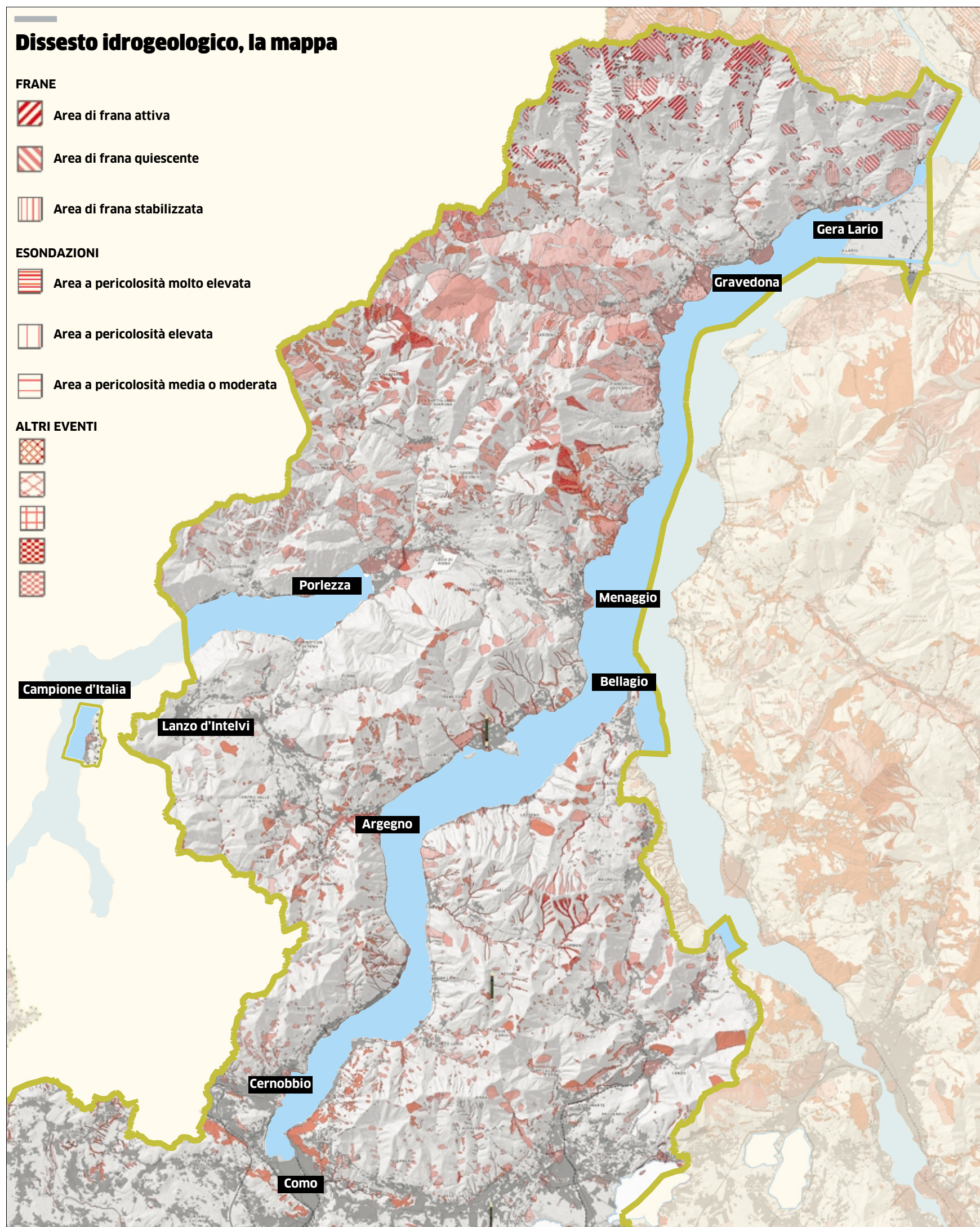
È quanto emerge dalla mappatura del Piano di Protezione Civile provinciale, che nei giorni dell'emergenza, la scorsa settimana, era affissa in bella evidenza all'esterno del Centro coordinamento soccorsi della Prefettura. Una situazione costantemente aggiornata da Regione Lombardia che ha realizzato una mappatura di tutte le aree più a rischio, delle frane attive, di quelle quiescenti, ovvero al momento inattive.

Secondo uno studio realizzato da Ispra, l'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale, nella provincia di Como sono presenti 4833 aree soggette a rischio frane, mentre il numero totale dei movimenti franosi (attivi e no) supera quota 10mila.

«Ma attenzione - spiega Giuseppe Bernasconi, il responsabile provinciale della Protezione Civile - frana attiva non significa che parliamo di zone che da un momento all'altro potrebbero causare disastri, bensì zone geologicamente in movimento. E quel movimento può essere impercettibile, lento o veloce». Tanto per intenderci: nell'ultima ondata maltempo, la scorsa settimana, non si sono verificate frane. «Quello che abbiamo avuto - spiega Bernasconi - sono stati i cosiddetti flussi detritici veloci», ovvero cascate di fango e non solo, che hanno portato verso valle sabbia, detriti, sassi, legname trascinato dai boschi e dalle alture. I «flussi detritici veloci» sono causati dalla «disponibilità di materiale libero e sciolto su un pendio unito all'intensità della pioggia».

Non ogni area di frana attiva provoca le cascate di fango che hanno messo in ginocchio Blevio, la zona di Santa Marta a Como e creato danni e problemi in zona San Giuliano, sempre in città. Per spiegarlo il responsabile della Protezione civile lariana apre la mappa della valle del San Vincenzo, il torrente che sfocia nel Lario a Gera Lario e che decenni fa provocò danni e allagamenti pesanti: «Andando su google earth si nota, quasi all'inizio della valle, una frana molto evidente chiamata "frana Madonnina Macialli". Esattamente di fronte noi abbiamo un'altra area franosa attiva, ma coperta di vegetazione. Quest'ultima non rilascia detriti, mentre la Madonnina Macialli in caso di piogge forti può causare flussi detritici veloci».

Scorrendo la mappa si possono elencare così le aree a maggior rischio idrogeologico: Como (nelle zone già citate), Tavernerio (a ridosso del Cosia), Blevio. Nell'Erbese: Caslino d'Erba, Canzo, alcune zone di Bellagio. Poi Lezzeno e Torno. E ancora: Valle d'Intelvi, tutta la fascia montuosa sopra Albo-



gasio, alcune zone di Griante, la Val Cavargna.

«Dal punto di vista geologico - spiega ancora, con toni tranquillizzanti, Bernasconi - è normale che un territorio come quello attorno al lago, visto le pendenze, si muova. Ed è normale che i corsi d'acqua portino a valle detriti», basti pensare che l'area a lago di Domaso, quella di Gera Lario o di Grave-

dona, sono tutte di formazione alluvionale. «Molte frane catalogate come attive sono movimenti geologici profondi, che impiegano secoli a produrre i propri effetti».

Tutto a posto, dunque? In realtà no. E quanto avvenuto la scorsa settimana lo dimostra. «Senza voler allarmare nessuno, è chiaro che il problema è l'aumento di frequenza e di intensità

dei fenomeni meteorologici - spiega ancora Giuseppe Bernasconi - Sempre più spesso abbiamo piogge di fortissima intensità, che in passato erano più rare. Questo acuirsi di fenomeni in termini di intensità e di frequenza provoca i danni che si sono verificati nei giorni scorsi». Il motivo è presto detto: «Se tu hai un evento erosivo una o due volte all'anno, riesci a ge-

stirlo o, addirittura, non provoca problemi. Se, però, quel fenomeno lo hai a distanza di pochi giorni se non di poche ore, il secondo evento sarà sicuramente più deleterio perché il terreno non ha il tempo di drenare e assorbire l'acqua caduta in precedenza».

Questo mese sono caduti sulla città di Como 394 millimetri di pioggia, di queste ben 280

millimetri sono caduti in un arco temporale di sei ore tra il 22 e le prime ore del mattino del 24 settembre.

«Indubbiamente un fattore resta essenziale - conclude il responsabile della Protezione Civile della Provincia - La prevenzione è indispensabile, così come la pulizia dei boschi». L'alternativa è vivere in emergenza.

Maltempo

Polemiche a Como

«Gestione perfetta? Il sindaco sbaglia e se ne stava in Cina»

Il capoluogo. Le minoranze dopo le parole di Rapinese Fratelli d'Italia: «Non ha meriti, i suoi assessori assenti» Forza Italia: «Grazie a chi si è dato da fare, non a lui»

DANIELA COLOMBO

La «gestione perfetta» dell'emergenza maltempo, come l'ha definita lo stesso sindaco Alessandro Rapinese, e il viaggio istituzionale in Cina nei giorni dell'alluvione senza averlo reso noto prima di partire alla città, sono al centro della polemica di alcuni dei partiti comaschi, che tornano a puntare il dito contro il primo cittadino.

«Si ringraziano ovviamente tutti quelli che hanno contribuito a ripulire la città, dai cittadini a chi lavora per il Comune, così come i tifosi del Como che hanno rinunciato a due partite per aiutare a spalare – commenta Davide Gervasoni, segretario cittadino di Forza Italia - Gestione perfetta? Non certo per merito del sindaco. Il problema in ogni caso non è la gestione, ma il fatto che il sindaco sapesse che il prefetto aveva chiuso le scuole e non ha detto nulla del viaggio che avrebbe compiuto il giorno dopo. Non ha lasciato a nessuno una delega e ufficialmente la gestione della situazione. Non era presente e non ha detto che viaggia avrebbe fatto, ancora oggi non si sa cosa sia andato a fare, quantomeno non lo ha dichiarato. Questo mi ha dato molto fastidio».

«Se il sindaco vuole abbattere le piante che sono il primo

presidio per mantenere la consistenza del terreno era meglio che fosse rimasto in Cina», le parole del consigliere di minoranza Vittorio Nessi.

Tanti problemi

«Che la gestione sia stata perfetta ne è convinto lui, ma è una sua idea che non è la realtà – è la valutazione di Stefano Molinari, presidente provinciale di Fratelli d'Italia - È sotto gli occhi di tutti che non lo è stata, in particolar modo all'inizio quando c'era l'allerta. In quella giornata ci sono stati grossi problemi viabilistici».

E sulla missione in Cina: «Mentre lui non c'era non abbiamo visto assessori. E che non abbia annunciato il viaggio istituzionale mi pare una cosa non corretta. Può essere una cosa positiva, ma giusto che i cittadini sappiano che va e il motivo. E poi nessuno degli assessori mi risulta sia andato a parlare e dire qualcosa in un momento in cui la città era in difficoltà. Sono contento che

Il Pd: «Carenze a livello di comunicazione per i cittadini Serve un protocollo»

la via Nino Bixio sia stata riaperta, non è così per la via Regina ancora chiusa e che crea dei problemi. Credo che dovrebbe sempre fare una valutazione attenta, non è così supereroica la gestione di questi giorni della città». Dagli esponenti lariani della Lega, contattati ieri, nessuna dichiarazione.

Cautela tra i «dem»

Cauti gli esponenti cittadini del Pd Patrizia Lissi e Stefano Legnani: «Noi non facciamo nessuna polemica sul viaggio istituzionale, era una cosa programmata, anche perché il Comune ha un vicesindaco e assessori. Con questo evento straordinario, ma in parte prevedibile, ci si chiede perché non sia stata decisa prima la chiusura delle scuole, e poi serviva forse una migliore comunicazione riguardo ad esempio le strade percorribili, pur considerando l'urgenza dell'evento eccezionale che ci ha colpito. Forse manca un protocollo per gestire l'emergenza a livello comunicativo per la cittadinanza, per il resto in questo caso la polemica non va bene». «Grave invece dire “basta piante”, vanno mantenute pur con la dovuta manutenzione, è il cemento che fa solo disastri».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La situazione a Como nella zona di via Santa Marta nei giorni scorsi



Stefano Molinari



Davide Gervasoni



Vittorio Nessi

Tagliare più alberi? Altra lite «Il bosco trattiene l'acqua»

Le risposte

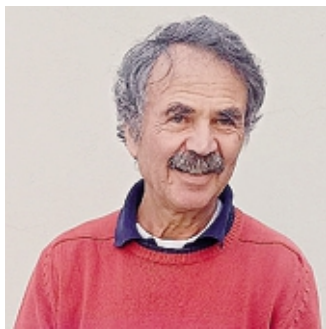
Gli ambientalisti invocano lo stop alla cementificazione selvaggia

Tagliare le piante? Sì, ma con criterio per mantenere i boschi puliti e sicuri e non per «edificare in modo selvaggio a vantaggio di pochi». Così Elisabetta Patelli, storica esponente dei Verdi, risponde alle parole del sindaco Alessandro Rapinese che ha parlato di «problema della gestione del verde». «Basta verde a tutti i costi ovunque - ha detto - Le piante vanno abbattute. Lo dico ai fanatici del green a tutti i costi».

«Torno ora da una ricognizione insieme al presidente del Wwf che è geologo e altri tecnici - le parole di Patelli -. Gli alberi vanno tagliati in modo selettivo,



Elisabetta Patelli (Europa Verde)



Enzo Tiso (Legambiente)

così che il bosco sia buono, altrimenti è un rischio. L'antidoto per queste vicende che si ripeteranno con maggiore frequenza e intensità è dedicare attenzione, risorse, soldi e persone alla cura del verde e dei boschi, in modo da tutelarli il più possibile per renderlo utile alla città. Un bosco buono trattiene acqua, detriti e terra. Va curato anche attraverso tagli selettivi. Bisogna

smettere di edificare in modo selvaggio e inutile sui versanti identificati come fragili. Per ora lo strato di roccia sottostante è saldo, quello che viene giù a valanga è il substrato di pietriccio, legname, detriti anche antichi. Bisogna curare gli alvei dei fiumi, torrenti, pulirli e curarli. Ora il consolidamento del territorio è fondamentale. Il bosco va tagliato, ma non per fare i resort».

Fermare la cementificazione selvaggia e avviare una vera prevenzione: questa la richiesta avanzata anche da Legambiente: «È impensabile prendere atto che non si tratta di fenomeni isolati e che occorre mettere in atto serie ed efficaci misure di prevenzione. Gli esperti ci dicono che le cause di questi eventi sono molteplici e complesse: la vulnerabilità geologica del territorio e la fragilità idrogeologica, la sempre maggior frequenza, intensità e imprevedibilità di eventi meteorologici avversi, sintomi di un cambiamento climatico in atto che non può più essere negato; lo stato di abbandono delle aree montane e boschive e la conseguente scarsa manutenzione; la cementificazione selvaggia del territorio. È necessario e urgente avviare studi e approfondimenti per trovare strategie di mitigazione dei rischi. Noi chiediamo che tutti gli attori istituzionali - Comuni, Provincia e Regione - si assumano impegni concreti, supportati da adeguate risorse economiche, per ridurre i rischi e mettere in sicurezza il territorio». **D.Col.**

Ancora detriti nel lago Via Regina chiusa: disagi

Onda lunga

Passata una settimana dall'alluvione ma in città ci sono ancora problemi Code in zona San Giovanni

L'onda lunga del maltempo continua a produrre i suoi effetti, in termini di disagi, per i comaschi. La situazione chiaramente più difficile e critica è quella della zona di Santa Marta. La strada resta chiusa al traffico, così come resta chiuso il primo tratto di via Regina Teodolinda, tra via Teodolinda e via Santa Marta. Questo sta causando disagi per il traffico, con lunghe code da viale Masia e viale Innocenzo fino all'incrocio con via Borsieri.

Non solo: gli automobilisti lamentano anche un altro problema. Infatti per chi imbocca via Borgovico vecchia, la sola alternativa è quella di salire lungo via Vanini fino alla stazione San

Giovanni, per poi dover invertire la marcia e tornare in tangenziale lungo la corsia preferenziale per i bus. Questo chiaramente causa lunghe code a scendere da piazzale San Gottardo.

Risolti gli altri problemi viabilistici, ciò che resta ben visibile come conseguenza dell'onda di maltempo della scorsa settimana è la presenza di detriti nella zona del primo bacino, sia a ridosso della diga foranea che all'interno della stessa, a ridosso del porto marina e degli approdi per i battelli della Navigazione.

Tappeto di detriti ben visibile a ridosso della scalinata di piazza Cavour. Da un lato il problema è connesso con il fatto che molti detriti portati verso il lago ancora non avevano raggiunto il «capolinea» (per così dire) della città. Il secondo è legato alla presenza di un solo battello spazzino all'interno della diga, che fatica a ripulire efficacemente lo specchio d'acqua.

Como

Case piccole più care «Tanti single, pochi figli e i prezzi aumentano»

Emergenza abitativa. Famiglie sempre meno numerose Bocchietti (Confedilizia): «Per abitazioni sotto i 30 metri nel centro storico il canone di affitto è più alto del 35%»

SERGIO BACCILIERI

Pochi figli e tanti single, così vola il prezzo delle case piccole.

Lo certifica l'Istat, l'Istituto di Statistica: fino a pochi anni fa a Como, a cena, bisognava aggiungere un posto a tavola, apparecchiare per fratelli e sorelle e magari anche per una nonna o una zia. Adesso in città siamo scesi a 2,01 componenti per famiglia. A livello provinciale nel 2011 a casa eravamo in media in 3,5, ora in 2,2. Le famiglie con quattro persone, dunque due figli, in questi ultimi quindici anni sono passate dal 25% al 13% del totale, il numero stesso delle famiglie è cresciuto di un terzo perché i nuclei sono sempre più personali, single o magari anziani soli.

I dati Istat

Nel panorama provinciale ci sono territori con case poco più vissute, per esempio Beregazzo con Figliaro (2,44 componenti) o Faloppio (2,4), altri che invece stanno progressiva-

mente perdendo abitanti, colpa anzitutto del ricambio generazionale, come Veleso (1,71) o Colonno (1,79). Meglio Lomazzo e Mariano Comense (2,3) di Cantù e Erba (2,2). Non succede così solo a Como sia chiaro, buona parte della Lombardia vede modificare la sua piramide demografica, ormai a forma di botte e sempre più spostata verso la terza età. Il nostro dato provinciale segue lo stesso trend di Lecco e Varese, Sondrio è perfino sotto.

Le conseguenze sociali ed economiche sono sotto agli occhi di tutti, ci sono più pazienti in ospedale e meno alunni nelle scuole. Quanto alle abitazioni?

«Nessuno più costruisce ca-

se da 120 metri quadrati con tre stanze per i bambini – spiega **Claudio Bocchietti**, presidente di Confedilizia Como – restano sul mercato le abitazioni grandi costruite tra gli anni settanta e novanta. Da qualche anno invece l'orientamento che segue la domanda è quello di costruire alloggi piccoli, quasi dei monolocali. Questa tipologia di casa, la più richiesta, ha in percentuale un valore maggiore».

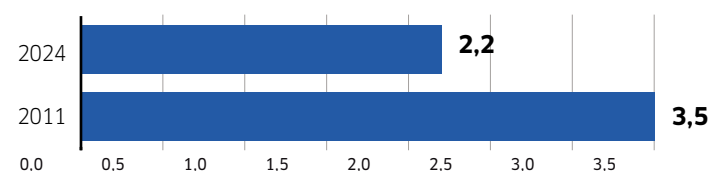
Cifre in aumento

Più la casa è piccola più il prezzo è alto? «La previsione su Como registra un aumento del 30% dei canoni, quindi del valore dell'immobile, se l'abitazione sta sotto ai 30 metri quadrati – dice ancora Bocchietti – l'aumento è pari al 25% fino ai 45 metri quadrati e al 15% sotto ai sessanta metri. Per la sola città murata, per essere precisi, l'ipotesi è più 35% fino ai 30 metri quadrati». Tradotto, a conti fatti rispetto a un alloggio da cento metri quadrati quello da soli trenta metri ha

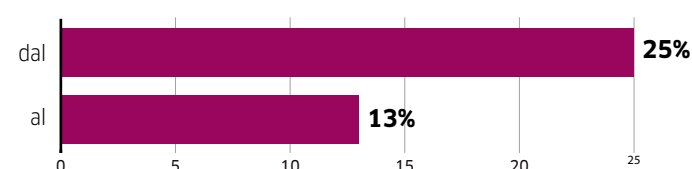
■ Patrizio Tambini:
«I nuovi immobili sono soprattutto monolocali e bilocali»

Il confronto (2011 - 2025)

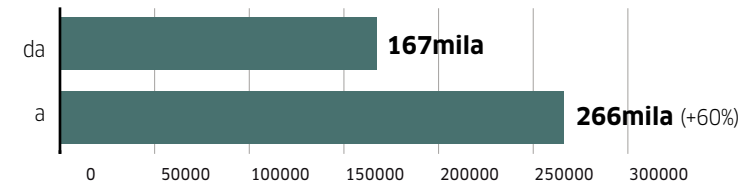
La media dei componenti per famiglia in provincia di Como



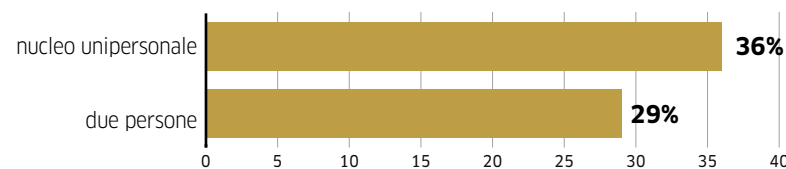
Le famiglie con 4 componenti sono diminuite



Il totale dei nuclei familiari è cresciuto

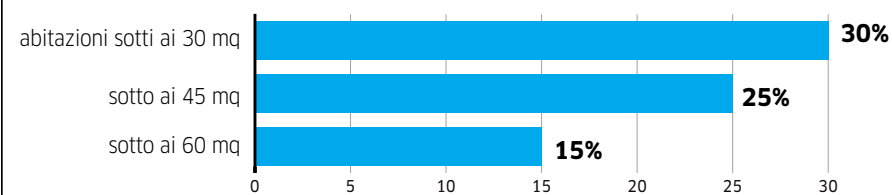


La media dei componenti per famiglia in provincia di Como



Nel Comune di Como la media è pari a **2,01**

I canoni di affitto sono cresciuti



Withub

un affitto valutato il 30% in più.

Più in generale a Como trovare casa per mamme e papà con due figli è una missione parecchio difficile. «Monolocali e bilocali, i trilocali nuovi ormai sono considerati un taglio grande – dice **Patrizio Tambini**, a lungo alla guida del

Consorzio Abitare – per le case più spaziose bisogna invece guardare agli immobili edificati lo scorso secolo. Noi abbiamo sempre fatto case in convenzione con le famiglie per l'acquisto e adesso si nota con forza questo trend: lo spostamento verso case piccole, per poche persone. Giovani lavo-

ratori o coppie. Per gli anziani soli il ragionamento è un poco diverso, in prospettiva avranno bisogno di una protezione sociale. E quindi per la terza età si potrà magari ragionare su nuovi condomini condivisi, piccoli appartamenti in co-housing».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Di Pasquale, sì al nuovo stadio «Spazi commerciali? Giusto»

L'architetto in Sala Bianca

«Pensiamo che le città non possano che essere come sono ora, con una periferia squallida e un centro meraviglioso. Ma non è così». A dirlo è **Joseph di Pasquale**, architetto e urbanista, ospite ieri sera in Sala Bianca alla conviviale congiunta di Ucid (Unione cristiana imprenditori dirigenti), Rotary Como e Rotary Baradello. Di Pasquale ha portato a Como la sua personale visione umanistica: «Negli ultimi 200-250 anni abbiamo creato delle armi di distruzioni di massa urbanistiche. E se nelle città si soffre, è anche perché abbiamo voluto trasformare l'urbanistica in una scienza».

Autore del Guangzhou Circle in Cina – tra i 10 edifici più affascinanti al mondo – e del nuovo quartiere Chorus Life a Bergamo, Di Pasquale ha presentato insieme al giornalista **Alessio Brunialti** il suo ultimo libro, «Esseri urbani. La città relazionale e i nuovi paradigmi dell'abitare». Più che di un libro, si tratta di un manifesto per un nuovo modo di pensare le città, non più come mera somma di funzioni, ma come organismo vivo e relazionale. «L'architettura ha perso di vi-



Joseph di Pasquale (a sinistra) con Alessio Brunialti

sta le esigenze delle persone - ha aggiunto -. Non deve essere la persona ad adattarsi allo spazio, ma lo spazio ad adattarsi a lei». Chi si occupa di progettare quindi, ha una responsabilità: «Interpretare i desideri delle persone, anche quando loro stesse non ne sono consapevoli».

Di Pasquale, che vive a Milano, ha poi riportato un esempio lampante: «Prima del Covid, le piazze erano vuote, i milanesi non si fermavano ai tavolini. Durante la pandemia, abbiamo riscoperto lo spazio di prossimità, e ce ne siamo riappropriati». Perché alla fine, la città non

è altro che «la materializzazione delle geometrie relazionali della comunità che l'ha creata».

Oggi la comunità che abita Como, si trova davanti al grosso interrogativo dello stadio, «unico luogo in cui la città può vedersi, come in un Colosseo». Per di Pasquale «lo stadio si deve fare, è giusto che le logiche di funzionamento prevedano delle realtà commerciali, anche al Colosseo esistevano le botteghe. Molto meglio questo ragionamento rispetto a stadi che funzionano un giorno a settimana e poi gravano sulla collettività. Il punto - ha concluso - è sempre il «come»». **M. Rad.**

Il dirigente Ferro va in pensione A palazzo dal 2003

Comune

È in pensione dalla giornata di ieri **Antonio Ferro**, già dirigente a Palazzo Cernezzi arrivato a Como durante l'amministrazione Bruni, nel 2003, come responsabile dei Lavori pubblici. Dopo 22 anni di servizio, la maggior parte dei quali ad occuparsi di opere pubbliche, ha salutato i colleghi e il Comune. È stato nella sua carriera a lungo direttore dell'area Opere pubbliche e ha seguito molte pratiche importanti, compresa la prima fase dei lavori per la realizzazione delle paratie a lago. Nell'ultima revisione degli incarichi dirigenziali, risalente ad appena due settimane fa, Ferro era stato indicato responsabile della Programmazione Territoriale (Paesaggio, Urbanistica, Edilizia privata, Mobilità, Infrazioni edilizie, Sue).

Incarichi che sono stati assegnati ad interim (fino al 31 dicembre prossimo), in base al decreto pubblicato ieri e firmato ieri dal sindaco **Alessandro Rapinese**, a **Luca Nosedà**, capo dell'area Territorio e già titolare del settore Opere pubbli-



Antonio Ferro

che (Edilizia scolastica e sociale, Edilizia pubblica, Reti e impianti, Monitoraggi opere pubbliche, Opere strategiche e partenariati pubblico privati, Strade, Verde, Parchi e giardini). Nosedà in questo modo rafforza ulteriormente il suo ruolo strategico sull'intera area delle opere pubbliche, urbanistica e mobilità.

Come eventuale sostituto per la Programmazione territoriale, in caso di assenza di Nosedà, è stato indicato **Ciro Di Bartolo** (che attualmente si occupa dei Servizi pubblici locali a rete). **G. Ron.**

Contratto di comodato L'agevolazione vale il 36%

I quesiti dei lettori. La detrazione prevista nel caso di un mobile lavabo
In assenza di proprietà o reale godimento non scatta il bonus maggiorato

Prosegue tutti i sabati il servizio ai lettori de La Provincia dedicato all'universo della casa. Per i quesiti è a disposizione l'email espertocasa@laprovincia.it. Risponde Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Gentile dottor Moglia, sono a chiederle un chiarimento riguardo la detrazione applicabile all'acquisto di un mobile-lavabo, ossia un lavabo integrato all'interno di un mobile. La spesa sostenuta può rientrare nel bonus ristrutturazioni, dal momento che prevale la funzione di sanitario, oppure è agevolabile solo attraverso il bonus mobili?

— ROBERTO BASSO

Gentile Roberto, l'acquisto di un mobile-lavabo per un bagno oggetto di un intervento di ristrutturazione è detraibile nell'ambito del Bonus Mobili, e non del Bonus Casa, perché il mobile-lavabo non può considerarsi un'opera di manutenzione o un impianto, ma un elemento di arredo. Come noto la spesa per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici rientra nel Bonus Mobili se finalizzata all'arredamento di un appartamento oggetto di manutenzione straordinaria che usufruisce del Bonus Casa. Non è invece agevolato, il mero acquisto di mobili scollegati da un intervento edilizio. Nella sua domanda non precisa, se attualmente sta eseguendo dei lavori di rifacimento del bagno del suo appartamento, per i quali sta usufruendo del Bonus Casa. Se li stesse eseguendo e il lavabo fosse stato, diversamente dal suo caso, separabile dal mobile perché non parte integrante dello stesso, allora sarebbe stato possibile scorporare il costo del lavabo dal mobile. In



Bonus Casa ed Eco Bonus: detrazione del 50% in caso di prima casa

questa ipotesi le due spese del lavabo e del mobile potevano essere fatturate distintamente dal fornitore. E questa suddivisione le avrebbe consentito di ricondurre la spesa del lavabo, quale sanitario all'intervento edilizio del Bonus Casa e di ricondurre la spesa del mobile, quale componente di arredo nel Bonus Mobili.

Buongiorno, sto ristrutturando un'abitazione di mia proprietà, con lavori che si concluderanno entro la fine del 2025. La situazione è la seguente: sono proprietario al 100% dell'immobile, in cui risiedo già come prima casa; presso lo stesso immobile risultano residenti anche la mia compagna e nostro figlio; la mia compagna è titolare di un contratto di comodato d'uso gratuito sull'immobile in ristrutturazione; la pratica edilizia è intestata sia a me che alla mia compagna. Da quanto ho compreso, la mia compagna, non avendo un diritto reale di godimento sull'immobile, non

può beneficiare della detrazione al 50%. Mi chiedo però se possa comunque accedere all'aliquota del 36%.

— ROBERTO CLERICI

Gentile Roberto, le confermo che ha compreso correttamente l'applicazione della detrazione differenziata che dal 2025 prevede una percentuale più alta nella misura del 50% per l'abitazione principale. Come indica correttamente, nel suo caso, la maggiore detrazione può spettare esclusivamente a lei e non alla sua compagna che potrà avere diritto alla detrazione solo nella misura del 36%. Infatti, per i bonus fiscali in edilizia (Bonus Casa ed Eco Bonus) la maggiorazione della detrazione al 50% spetta al verificarsi congiunto delle seguenti due condizioni: che il contribuente sia titolare di un diritto di proprietà (compresa la nuda proprietà e la proprietà superficaria) o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione) e

che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. Per "abitazione principale" si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) dimorano abitualmente. Ai fini dell'applicazione della percentuale maggiorata, 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. Quindi, il familiare convivente nonché il detentore dell'immobile, che non siano proprietari/titolari di un diritto reale sull'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario) possono applicare, nel rispetto di ogni altra condizione, le detrazioni esclusivamente nella misura del 36% delle spese sostenute nel 2025, come nel caso della sua compagna. In relazione al suo secondo quesito relativo al massimale di spesa le ricordo che il limite di spesa del Bonus Casa ammesso alla detrazione di 96.000 euro è annuale e riguarda il singolo immobile. Dal momento che il limite di spesa ammesso alla detrazione è riferito alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi di recupero, e non anche alla persona fisica, in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (proprietario e comodatario, come nel suo caso), tale limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico.

Dividere le spese del condominio



norme in materia di comunione dei beni e, salvo patto contrario, il criterio di riparto per quote delle spese e/o in base all'uso. L'atto pilota parla di spese della parte comune censita, quindi ritengo non sia estensibile ai beni serventi.

— GIOVANNI SASSU

Buongiorno, il nostro complesso è costituito da una villa, composta da tre appartamenti, che forma un condominio registrato con partita Iva ad amministratore, ed una dependance di proprietà di un'altra famiglia. Esistono delle parti comuni (bene comune non censito) costituite dal cancello carraio e relativo accesso ai posti auto. Al momento dell'acquisto dei singoli appartamenti all'interno della villa, è stato usato un atto pilota, che prevede la ripartizione dei millesimi per le spese delle parti comuni tra Villa e dependance in questo modo: 99,55% al condominio "Villa" e lo 0,45% alla dependance. È pacifico che le spese ordinarie, come ad esempio la corrente elettrica piuttosto che le pulizie, debbano essere ripartite per millesimi e così è sempre stato fatto. Il problema sorge per la gestione delle spese straordinarie, relative ad esempio alla manutenzione del cancello carraio, piuttosto che per quanto riguarda la gestione dell'impianto fognario, unico e condiviso da tutti quattro proprietari. I proprietari della dependance vogliono sostenere la quota parte di queste ultime spese solo sulla base di riparto millesimale, nonostante abbiano un utilizzo intenso di tutte le parti comuni, essendo l'immobile adibito a Bed & Breakfast con continui cambi clienti. Non sono un legale ma ritengo che il riparto spese per millesimi non si applichi qualora entri in gioco l'uso del bene. Quando ci riferiamo a beni serventi il Condominio Villa e l'unità dependance, ma non riferibili all'ente comune non censibile (es. cancello, spurghi...) si applicano a mio avviso le

Gentile Giovanni, in tema di ripartizione delle spese condominiali la normativa stabilisce che, salvo diversa convenzione prevista dal regolamento del condominio, ogni condomino è tenuto a partecipare alle spese per i servizi di interesse comune in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Questo significa che la spesa sostenuta per riparare il cancello deve essere ripartita tra i condomini in base ai millesimi di proprietà. Tuttavia, in alcuni casi, se si tratta di cose destinate a servire "oggettivamente" i condomini in misura diversa, le spese possono essere ripartite in "proporzione all'uso che ciascuno può farne". Nel suo caso potenzialmente tutti i condomini vantano un pari accesso e utilizzo del cancello a ciò non rilevando l'uso a B&B di una della unità abitative. Quindi, dal momento che tutti i condomini utilizzano il cancello comune, tutti partecipano alle spese; e non si deve diversamente, valutare l'uso potenziale di alcuni condomini (quando il bene serve in maniera diversa) o l'utilità del medesimo bene (quando serve solo una parte dell'intero fabbricato). Anche con riguardo all'impianto fognario si conferma che le sue spese di manutenzione straordinaria devono essere ripartite tra i condomini in base ai millesimi di proprietà, a meno che non vi sia una diversa disposizione stabilita dal regolamento condominiale o dall'assemblea. Se il condominio ha un amministratore, e lo ritenete, potete provare a formalizzare la richiesta di una ripartizione differente per le spese legate al cancello e all'impianto fognario.