



RASSEGNA STAMPA

6 - 12 Ottobre 2025

Economia

L'INTERVISTA FRANCESCO MOLTENI. Presidente uscente di Ance Como
«Tra i primi nel protocollo CIS e avanti sulla formazione con Master e Its»

«FUTURO DELL'EDILIZIA TRA SOSTENIBILITÀ E NUOVE COMPETENZE»

ENRICO MARLETTA

Sostenibilità, formazione, innovazione, cultura di impresa sono i quattro macroriferimenti su cui si è sviluppato il lavoro di Francesco Molteni alla presidenza di Ance Como e su cui, in scadenza due mandati quadriennali, è tempo di un bilancio.

Il protocollo di certificazione volontario CIS (Certificazione Impresa Sostenibile) è stato una delle novità negli ultimi anni. Qual è stato il riscontro da parte delle aziende comasche?

«Il CIS, nato dalla sinergia con l'associazione milanese che è stata promotrice del protocollo, è un sistema volontario che certifica la produzione edilizia secondo i criteri ESG (Environmental, Social, Governance). Siamo stati tra le primissime Ance territoriali ad adottarlo. È oggi il protocollo più serio e sta ricevendo le certificazioni UNI per qualificare la produzione edilizia secondo i criteri di sostenibilità. È l'azione più significativa che abbiamo voluto fare a favore dell'ambiente. L'adozione a Como ha dato subito riscontro: abbiamo un cantiere già in applicazione e altri tre che si stanno promuovendo per utilizzarlo nelle loro realizzazioni».

In che modo il settore delle costruzioni deve guardare agli aspetti sociali e di relazione per operare in modo sostenibile sul territorio?

«Quando parliamo di sostenibilità nel nostro settore, non dobbiamo limitarci all'ambiente. È vero che l'edilizia è già vincolata da norme severe, specie per le nuove edificazioni, per diminuire l'impatto ambientale, ma l'accezione per noi è più ampia. L'attività edile ha un impatto significativo sulla trasformazione del territorio in relazione anche agli aspetti sociali e di relazione rispetto all'ambiente circostante. Non è solo il come costruirsi, ma il "costruire per": si tratta di fare un'operazione che possa dare risposte di tipo pubblico, magari riqualificando un comparto con esigenze specifiche, o coinvolgendo attivamente la comunità che vive intorno a quel cantiere. Questa attenzione complessiva è di fatto il grande tema della rigenerazione urbana intesa in senso lato».



Francesco Molteni, dal 2017 al vertice di Ance Como

Ance Como ha adottato un Report di Sostenibilità per l'associazione stessa. Qual è stato l'obiettivo primario di questa scelta e che impatto ha avuto?

«La decisione di dotarci di un Report di Sostenibilità, in collaborazione con la Camera di Commercio, è stata fondamentale per dare credibilità al nostro messaggio. Volevamo non solo raccontare l'importanza della sostenibilità, ma dimostrare che l'associazione stessa fa la sostenibilità e si attiene a protocolli precisi. Questo funge da indirizzo e benchmark per i nostri associati. Abbiamo costruito un percorso virtuoso che è stato ripreso da altre Camere di Commercio. A cascata, come associazione, abbiamo attivato in Ance servizi dedicati, creando sportelli specifici ai quali le imprese si possono rivolgere per essere accompagnate nell'avvio dei propri percorsi di sostenibilità, fornendo consulenza pratica su come implementare i criteri ESG nel proprio business model».

La formazione si è concentrata sul master con il Politecnico, incentrata sul Facility Management. Perché è così strategico questo tema?

Il master, intitolato "Gestione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare", riguarda tutto ciò che avviene dopo la

costruzione, ed è quello che in termini inglesi chiamiamo Facility Management. È un settore cruciale che in alcuni paesi europei raggiunge un Pil addirittura superiore a quello delle nuove costruzioni. Si tratta di un'evoluzione del mercato verso cui le imprese devono specializzarsi. Volevamo consentire ai nostri imprenditori di

La prospettiva

«Per l'associazione un ruolo strategico»

Qual è la visione per l'associazione dei prossimi anni? Francesco Molteni, forte dell'esperienza maturata, sottolinea il ruolo strategico di Ance Como, vera e propria cerniera tra gli imprenditori, le istituzioni politiche e il tessuto locale.

Riguardo all'associazione che lascia al suo successore, Molteni parla di una realtà «solida sotto tutti i punti di vista, dalla struttura al sostegno complessivo degli associati».

«Credo che il futuro dell'associazione si giocherà moltissimo sulla capacità di continuare a erogare servizi complessivi e all'avanguardia che siano in grado di sostenere l'impresa a 360 gradi», spiega il presidente uscente. Il percorso avviato sui temi cardine del mandato - innovazione,

formarsi su questa tendenza, offrendo un corso di alto livello. Oltre all'importanza formativa, l'operazione ha avuto un significato simbolico e istituzionale: è stata l'occasione per riportare il Politecnico di Milano sul territorio di Como, tenendo un Master voluto dalle imprese, per gli imprenditori. Questo rafforza il legame tra

sostenibilità e digitalizzazione - dovrà essere la priorità del futuro: «Il percorso avviato in questi anni dovrà essere non solo mantenuto, ma intensificato, creando un'associazione sempre più proiettata a intercettare le esigenze dell'imprenditoria edile del domani». Una sfida complessa che sarà vinta solo attraverso il gioco di squadra: «Il mio pensiero di gratitudine va a tutte le persone che mi hanno accompagnato in questi anni: i consiglieri, il comitato di presidenza, i funzionari delle associazioni, ma anche a tutte le rappresentanze politico istituzionali del territorio, gli stakeholder con i quali in questi anni i rapporti sono stati tutti molto positivi, tutti improntati alla ricerca di tutte le tematiche di possibile sviluppo e valorizzazione del territorio».

accademia, mondo del lavoro e territorio».

State per avviare il progetto ITS (Istituto Tecnico Superiore). A quale esigenza specifica risponde la formazione tecnica post-diploma?

L'ITS rappresenta la specializzazione post-diploma per i ragazzi che, nella riforma del 4+2, non proseguono con l'Università. È la formazione di coloro che diventeranno i nostri tecnici di cantiere (capicantiere, gestori delle operazioni) e che sono figure sempre più difficili da trovare. Sarà un ITS orientato al futuro, con specializzazioni molto marcate sulle nuove tecnologie e sulla sperimentazione di nuovi materiali attraverso specifici laboratori.»

Oltre all'ITS, c'è il percorso IFTS per l'inclusione di giovani lavoratori stranieri. Quanto è critica la tematica della sostituzione della manodopera nel prossimo decennio?

«La tematica è centrale. Le nostre proiezioni indicano che circa il 35% dei lavoratori attualmente iscritti alla nostra cassa edile andrà in pensione nei prossimi dieci anni. La sostituzione sarà complicata in assenza di un turnover generazionale significativo. I progetti ITS (per i tecnici) e IFTS (per l'inclusione di giovani lavoratori stranieri) sono due azioni sinergiche che mirano proprio a mantenere e alimentare l'industria delle costruzioni locali».

L'innovazione a livello di tecnologie e materiali: come risponde alla doppia esigenza di sopperire alla mancanza di manodopera e di aumentare la sicurezza?

«L'innovazione è fondamentale. La carenza di manodopera rende indispensabile affidare alle macchine, con controlli da remoto e autonomia operativa, tutto ciò che può essere automatizzato. Il secondo aspetto, forse più importante, è l'implementazione della sicurezza nei cantieri. Tutte le operazioni complesse, rischiose o da eseguire in luoghi pericolosi, che possono essere delegate alle macchine o a sistemi automatizzati, vanno integralmente a favore della sicurezza dei lavoratori. Chiaramente, questo richiede una formazione diversa: non più l'operatore tradizionale, ma competenze legate all'informatica, alla tecnologia e al BIM (Building Information Modeling). Su questo, Ance si sta muovendo tramite la società di servizi per implementare attività di digitalizzazione e utilizzo dell'intelligenza artificiale, soprattutto a favore delle imprese più piccole che sono meno strutturate per affrontare questa transizione da sole».

Avete promosso importanti iniziative culturali, come la ripubblicazione di tre testi sul Novecento di Como. Qual era l'ambizione e l'obiettivo di fondo di queste azioni?

«Questa linea di iniziative risponde a una filosofia di con-

duzione che mi ha sempre guidato: l'associazione deve restituire al territorio parte di ciò che riceve. Abbiamo scelto di rieditare tre testi fondamentali sul Novecento comasco, un periodo di grande splendore architettonico. Erano volumi ormai introvabili. La scelta di presentarli in luoghi iconici della città, come la Casa del Fascio, Villa Olmo e il Teatro Sociale, non è stata casuale: il tentativo è stato quello di portare cultura e arte, mettendole in rete con il territorio. Le ripubblicazioni sono un lascito concreto per la città e la comunità degli architetti. Il successo (alcune edizioni sono già esaurite) dimostra che abbiamo intercettato una domanda e lavorato per qualcosa che è tornato a beneficio della città e della sua identità culturale».

Quali sono le principali preoccupazioni all'orizzonte e perché, a suo avviso, il settore vive un momento di complessità, nonostante i dati di tenuta?

«Nonostante i dati attuali mostrino una sostanziale tenuta, il futuro presenta scenari complessi. Le preoccupazioni sono principalmente tre. La prima è legata alla fine del Pnrr nel 2026: è cruciale sapere quante nuove risorse verranno stanziare per proseguire il cammino di infrastrutturazione appena iniziato. La seconda è il tema della casa accessibile per il ceto medio. Ci sono città con un'offerta abitativa non assorbibile da tutte le fasce sociali. Dall'altro lato, province remote hanno valori di produzione superiori ai valori di assorbimento, portando allo spopolamento. Serve una legge che consenta di operare sul patrimonio già costruito per dare risposte immediate. La terza e più urgente è la necessità di una nuova legge urbanistica. La legge che abbiamo è del 1945. Serve una norma chiara, non interpretabile, che dia certezza sui percorsi di riqualificazione ed eviti le crisi sistemiche causate dall'incertezza, come successo di recente in grandi centri urbani».

Sulla riqualificazione del patrimonio finita la stagione dei Superbonus, cosa si attende?

«È fondamentale capitalizzare la positività dell'esperienza dei bonus passati, ma eliminando le negatività. Qualsiasi nuovo meccanismo di incentivazione deve avere due caratteristiche: stabilità e qualificazione delle imprese. Non deve essere uno spot di pochi mesi o anni, ma un quadro legislativo certo e continuo che permetta alle famiglie e alle imprese di pianificare investimenti a medio-lungo termine. Inoltre, è essenziale che l'affidamento delle operazioni avvenga solo a imprese qualificate. Questo è l'unico modo per evitare il fenomeno peggiore del passato, ovvero la proliferazione di operatori nati e spariti nel giro di pochi anni che hanno sfruttato l'occasione senza far parte della vera industria delle costruzioni».

Economia

Sollievo edilizia: il bonus casa al 50%

Incentivi. Il ministro Giorgetti ha escluso tagli alla detrazione per i lavori relativi all'abitazione principale Fagioli: «Ossigeno per il nostro settore». Diodato: «La riduzione avrebbe favorito la crescita del sommerso»

MARIA GRAZIA GISPI

Le detrazioni edilizie al 50% per la prima casa saranno, molto probabilmente, prorogate anche nel 2026, anche se con delle limitazioni sui beneficiari. Sono promettenti le anticipazioni del ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti in audizione sul Documento programmatico di finanza pubblica, in particolare per le decisioni che riguardano le ristrutturazioni. In riferimento alla Manovra 2026 ha detto: «è un nostro intendimento riproporre e prorogare la detrazione al 50% in modo selettivo, in particolare sulla prima casa».

Lo scorso anno era stato categorico nel rivedere al ribasso tutte le agevolazioni, lasciando la detrazione al 50% solo sull'abitazione principale, abbassandola al 36% per gli altri immobili e prevedendo per il 2026 un ulteriore ribasso, rispettivamente al 36% e 30%. Ora la dichiarazione di una proroga dell'aliquota al 50% per ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica della prima casa è un'ottima notizia. Secondo i dati emersi dall'ultima indagine di Unioncamere Lombardia relativi all'edilizia, dopo una crescita media del 4% nel 2024, i primi tre mesi di quest'anno evidenziavano un rallentamento per le imprese del comparto: solo il 45% delle imprese di-

chiarava un aumento del volume d'affari, il valore più basso registrato negli ultimi anni, il 35% segnalava una diminuzione, mentre il 20% indicava stabilità. Nel mercato privato le aspettative sono state negative per tutto il 2025, con i saldi peggiori registrati nelle ristrutturazioni (-28 punti) e nel comparto residenziale (-19 punti). Le ragioni, oltre alla cronica difficoltà di reperire personale, sono da ricercarsi soprattutto nella debolezza della domanda per il 23% delle imprese.

Ora, nel 2026, la prospettiva potrebbe cambiare: «si tratta di un'ottima iniziativa che potrebbe spostare molto il mercato. Se a fronte di quello che doveva essere il 36% di detrazione per lavori nella prima casa, ci si muove nell'ottica del 50%, questo potrebbe portare a un aumento fino al 60, 70% della possibilità di avviare nuovi interventi di ristrutturazione e riqualificazione – è la stima di Virgilio Fagioli, vice presidente di Confartigianato Como, presidente regionale del Settore Costruzioni e Vice Presidente vicario di Anaepa Confartigianato Edilizia - questa proroga sulla prima casa, se confermata, darebbe respiro al settore e anche una certa visibilità nel tempo per poter iniziare e affrontare ulteriori lavori della riqualificazione e risparmio energetico».



Soddisfazione delle associazioni di impresa per la proroga dell'attuale regime

■ Nei primi mesi di quest'anno il comparto ha accusato un rallentamento

Tutela per le aziende che operano nella legalità, attenzione nel cercare di arginare i lavori in nero che potrebbero aumentare in assenza delle detrazioni fiscali e una maggiore sicurezza sul lavoro perché trasparenza nelle commesse e cura della sicurezza nei cantieri sono due elementi che correlati: sono questi gli aspetti che

sottolinea Pasquale Diodato, presidente Cna Lombardia Nord Ovest, a fronte di quella che considera un'eccellente modifica della Manovra finanziaria del prossimo anno. «Se questa misura non venisse riproposta – ha detto Diodato – il rischio è che almeno il 50% del lavoro torni a essere sommerso. È necessario che ci sia una con-



Virgilio Fagioli



Pasquale Diodato

venienza per il privato. Garantire il 50% di detrazione, almeno per la prima casa, è fondamentale per il settore edilizio. È chiaro che sarebbe positivo estenderlo anche ad altri ambiti, ma la prima casa resta prioritaria: senza questo incentivo, le commesse private rischiano di bloccarsi».

Il modello Smart fa scuola Como al Salone della Csr

Il confronto

Camera di commercio
protagonista
con i suoi progetti
sullo sviluppo sostenibile

Il report di sostenibilità semplificato sviluppato dalla Camera di Commercio Como-Lecco, verrà presentato all'interno del Salone della Csr e del-

l'innovazione sociale, in chiusura oggi a Milano, un evento dedicato alla responsabilità sociale d'impresa e allo sviluppo sostenibile.

La Camera di Commercio lariana, all'interno dell'appuntamento "Accelerare la transizione sostenibile e digitale delle imprese: il ruolo delle Camere di Commercio", ha presentato il nuovo accordo di collaborazio-

ne con Dintec, il consorzio per l'innovazione tecnologica promosso da Unioncamere, dalle Camere di Commercio e dall'Enea. L'intesa ha l'obiettivo di estendere su scala nazionale il modello Smart, il report di sostenibilità semplificato sviluppato a Como-Lecco con il supporto scientifico della Supsi (Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana) e la

collaborazione della Camera di Commercio del Canton Ticino. Grazie a questo strumento, le imprese possono redigere in modo più pratico, intuitivo e accessibile i propri report di sostenibilità, favorendo una maggiore trasparenza, una migliore competitività e una crescente attrattività nei confronti di investitori e stakeholder. Durante l'incontro saranno inoltre condivise le esperienze di Ance Como e Fanti Tessitura Serica, tra le prime realtà del territorio ad aver adottato con successo il modello Smart.

Altri due appuntamenti hanno visto protagonista la Camera di Commercio Como-Lecco.

"Valore pubblico: quando l'approccio è collaborativo", un confronto sui percorsi di progettazione condivisa tra enti, imprese e cittadini, con Simona Frigerio (coordinatrice della Commissione Ambiente e Sostenibilità della Camera di Commercio Como-Lecco) che ha raccontato esperienze e visioni di governance partecipata. E ancora, "Reti territoriali: esperienze a confronto", una sessione dedicata al fare rete come leva per diffondere la cultura della sostenibilità. La Camera presenterà la Rete Lariana per la transizione sostenibile, piattaforma che coinvolge imprese, enti del terzo settore ed enti pubblici. **L. Bor.**



Simona Frigerio

Focus Casa

Le regole e il mercato

Condominio senza bilancio L'amministratore rischia

I quesiti dei lettori. I doveri di chi è incaricato dell'amministrazione
In caso di inadempienze gravi sono previste anche sanzioni pecuniarie

Prosegue tutti i sabati il servizio ai lettori di 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.

Buongiorno dottor Moglia, mi rivolgo a Lei per avere alcune informazioni riguardo la gestione del condominio dove risiedo in quanto è dal 18 luglio 2023 che l'attuale amministratore non presenta il bilancio e non ha rispettato quanto messo a verbale nell'ultima assemblea. Io mi ritrovo ancora senza la messa a terra dopo che lui mi aveva assicurato che l'avrebbe fatta a stretto giro. Mi sono più volte rivolta a lui ma senza avere nessuna risposta. Ho sempre parlato con la segretaria ma lui non mi mai richiamato. La domanda che rivolgo a Lei è questa non mi sembra di abitare in sicurezza e anche il bilancio con le spese non va presentato annualmente. Le chiedo gentilmente una risposta in merito.

— RITA BIANCHI

Gentile Rita, come correttamente affermato nel suo quesito uno dei compiti dell'amministratore di condominio, forse il più importante tra quelli elencati dal codice civile, è quello di redigere il rendiconto annuale (che deve avere precisi contenuti) e sottoporlo all'approvazione dell'assemblea di condominio. La mancata ottemperanza a tale preciso obbligo del suo incarico costituisce sicuramente una grave inadempienza. Avverso tale inadempienza i condomini prima di procedere ovviamente ad una revoca



L'amministratore di condominio risponde anche penalmente della sicurezza

dell'incarico dovrebbero intimarlo a provvedere con apposita comunicazione formalizzata con modalità tracciabili. Per quanto riguarda la questione della "messa a terra" posso evidenziare che l'amministratore di condominio è sicuramente responsabile della manutenzione e verifica di tutti gli impianti presenti in condominio, dovendo assicurarsi che vengano sottoposti ai controlli periodici previsti. È responsabile civilmente e (probabilmente nei casi più gravi) anche penalmente della sicurezza in condominio. Peraltro, ai sensi della normativa della sicurezza possono essere previste anche delle sanzioni pecuniarie a suo carico. Inviterei pertanto tutti i condomini a convocare se fosse necessario anche una assemblea di loro iniziativa. È sempre opportuno che questo tipo di iniziative verso l'amministratore siano assunte da più condomini.

Buonasera dottor Moglia, io e il mio compagno vorremmo comprare una casa bifamiliare, ma vorrei unire le due unità abitative. L'agenzia immobiliare mi ha detto che per ora non si può unire e che devo comprare le due case separate perché cinque anni fa i venditori hanno usufruito del bonus 110 e devono passare almeno 10 anni, perché altrimenti ci sono delle sanzioni o multe. È vero oppure no? E cosa mi consiglia? Grazie

— GIOVANNA CAIROLI

Gentile Giovanna, non penso che la motivazione addotta dall'agenzia immobiliare sia corretta, salvo approfondire meglio il caso. La vendita di un immobile che ha usufruito del Super Bonus 110%, qualora lo stesso sia stato oggetto di cessione del credito o di sconto in fattura, genera una plusvalenza che viene tassata (aliquota del 26%) in capo al venditore dell'immobile nei 10 anni successivi alla conclusione dei lavori agevolati. Questa regola

ostacola la compravendita degli immobili o quantomeno impone di calcolare preventivamente l'importo della tassazione, conteggiando la plusvalenza. Il maggiore onere della tassazione della plusvalenza comunque non è correlato alla fusione dei due appartamenti che vorreste fare con l'acquisto della bifamiliare, anche nel caso che la riunione crei un unico appartamento di categoria di "lusso" A/1, A/8 e A/9, cioè un immobile che non poteva accedere alla misura del Super Bonus 110%. Infine, ricordo che non sempre la fusione di unità immobiliari è ammissibile, anche se contigue. Di norma unità immobiliari che mantengono la propria autonomia funzionale non si possono fondere insieme catastalmente. Sulla scorta di quanto le ho riportato le suggerisco di confrontarsi nuovamente con l'agenzia immobiliare per comprendere le corrette motivazioni che ostacolano i venditori ad impedirle la fusione dei due appartamenti.

Unico intervento e bonus diversi



Buongiorno dottor Moglia, ho necessità di ristrutturare la mia prima casa con demolizione e ricostruzione: quindi posso usufruire del bonus ristrutturazione per quanto riguarda la ricostruzione per un massimo di spesa di 96.000. Gli ulteriori costi per impiantistica (riscaldamento a pavimento - pompa di calore - impianto fotovoltaico) possono essere detratti nell'ambito dei plafond previsti per risparmio energetico? Grazie

— MARIA LUISA GIUDICE

Gentile Maria, le ricordo che nell'ambito di uno stesso intervento edilizio è consentito cumulare le spese per i lavori di recupero edilizio del Bonus Casa con le spese per i lavori di riqualificazione energetica dell'Eco Bonus. Cumulare i due bonus non significa sommarli, ma significa applicarli alternativamente distinguendoli secondo le diverse tipologie d'intervento. Il contribuente può fruire, per le medesime spese, soltanto di uno dei due benefici, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuno di essi.

Le ricordo che nell'Eco Bonus rientrano gli interventi da lei elencati della parte impiantistica del riscaldamento a pavimento e della pompa di calore, ma non il fotovoltaico che invece rientra nella misura del Bonus Casa. Peraltro, la sostituzione degli impianti non è l'unica misura dell'Eco Bonus che potrà cumulare. In un intervento di demolizione e ricostruzione, sicuramente dovrà effettuare l'isolamento delle superfici orizzontali e verticali, la sostituzione degli infissi e delle schermature solari, l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda ed installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti la cd. "building automation". Quindi ai 96.000 euro di spesa massima per i lavori prettamente edili ed il fotovoltaico può aggiungere la detrazione massima di 60.000 euro per isolamento ed infissi, i 30.000 euro per gli impianti, i 60.000 per installazione di pannelli solari ed i 15.000 per la "building automation". Avrà compreso che, quando si esegue un intervento complesso se si pianifica inizialmente correttamente l'applicazione dei due diversi bonus, i benefici fiscali ottenibili sono enormi. Ovviamente le detrazioni devono poi confrontarsi con la capienza fiscale del soggetto proprietario, perché se inferiori non possono essere compensate.



Lavori di riqualificazione di un appartamento