



RASSEGNA STAMPA

3 - 23 Novembre 2025

Focus Casa

Le norme e il mercato

Climatizzatore e fotovoltaico Prima casa: il bonus al 50%

Spostare fuori il contatore

Le risposte. Ci si può avvalere delle agevolazioni fino a 96 mila euro Seconda casa in vendita dopo il 110%, su cosa si paga la plusvalenza

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.

Gentile dottor Moglia, nel 2025, ho comprato una villetta, da un costruttore, con l'agevolazione "prima casa", fruendo dell'Iva agevolata al 4 per cento. Nel 2026, vorrei installare un impianto fotovoltaico e un impianto centralizzato di climatizzazione, fruendo dell'agevolazione "ecobonus 50%" per l'impianto fotovoltaico, e dell'agevolazione per ristrutturazione al 50% in relazione all'impianto centralizzato. Posso fruire di entrambe le agevolazioni fiscali al 50% per l'anno 2026, trattandosi di prima casa? La comunicazione all'Enea entro 90 giorni della fine dei lavori va inviata per entrambi gli interventi? In caso di risposta positiva, ci deve pensare la ditta installatrice oppure il committente?

— MARCELLO CASTELNUOVO

Gentile Marcello, la devo correggere perché anche l'impianto fotovoltaico è un lavoro che viene agevolato col

Bonus Casa e non con l'Eco Bonus. Pertanto, entrambi i suoi interventi, d'installazione dell'impianto fotovoltaico e di realizzazione dell'impianto centralizzato di climatizzazione, rientrano nel Bonus Casa fino al limite di spesa di 96.000 euro. Il primo perché espressamente previsto quale misura di risparmio energetico ed il secondo in quanto intervento riconducibile alla manutenzione straordinaria. Le stesse aliquote di detrazione e limiti di spesa si potranno applicare anche nel 2026, stante la proroga annunciata dalla nuova Legge di Stabilità. Quindi in quanto la villetta acquistata è la sua prima abitazione può usufruire della detrazione nella misura del 50%. Dal 2025 il climatizzatore per essere agevolato deve essere dotato di pompa di calore, non essendo più agevolati gli impianti che utilizzano esclusivamente combustibile fossile (gas, metano, e Gpl). Infine, le confermo che per entrambi gli interventi deve essere presentata nel termine dei 90 giorni successivi alla loro realizzazione la comunicazione all'ENEA, quella prevista appositamente per il Bonus Casa. Comunicazione che ha valore esclusivamente informativo statistico, la cui omessa comunicazione non comporta la decadenza del beneficio ma esclusivamente la richiesta di una sanzione.

La comunicazione è a carico del committente che potrà avvalersi di un proprio professionista o anche direttamente dell'impresa installatrice, che normalmente sono

organizzate per svolgere questo servizio al committente.

Buongiorno dottore, ho un appartamento come seconda casa. Nel 2023 ha usufruito del bonus 110% con sconto in fattura e cessione credito. Ora vendendolo, dopo solo due anni dal 110%, dovrei pagare una plusvalenza del 26%. Nel calcolo per ridurre l'imponibile, vorrei sapere se si possono inserire tutti i lavori che il condominio ha sostenuto negli anni precedenti il 110%, pagati da me in base ai millesimi di proprietà, alcuni di questi usufruirono dei bonus, il cui recupero su 730 è ancora in atto, caldaia, facciata, ristrutturazione parti comuni condominiali. Grazie per i consigli.

— ELISA CASTELNUOVO

Gentile Elisa, le confermo che il proprietario che cede immobili che sono stati oggetto di interventi agevolati con il Super Bonus 110% sia condominiali che privati, entro 10 anni dalla conclusione degli stessi lavori, deve pagare l'imposta Irpef sulla plusvalenza realizzata, nella misura forfettaria del 26%. Rimangano esclusi da questa nuova fattispecie impositiva gli immobili acquisiti per successione e quelli destinati ad abitazione principale per la maggior parte dei 10 anni prima della cessione. Nella domanda mi precisa che questa seconda condizione non si verifica nel suo caso, essendo l'appartamento la sua seconda casa. Verifichi però anche la prima condizione quella della provenienza per successione

che la escluderebbe dalla tassazione. In merito al calcolo della plusvalenza bisogna distinguere se il Super Bonus 110% è stato oggetto di sconto in fattura o cessione del credito oppure se è stato portato in detrazione nella propria dichiarazione dei redditi. Nel primo caso le spese per gli interventi di Super Bonus 110%, anche quelli condominiali, non possono sommarsi al costo d'acquisto iniziale, valore che sottratto dal corrispettivo di cessione determina l'ammontare della plusvalenza imponibile. Ed è questo il suo caso relativamente alle spese del Super Bonus 110% condominiale del 2023 che è stato oggetto di sconto in fattura e cessione del credito. Invece le spese di tutti i bonus, Super Bonus 110% compreso, che sono state portate in detrazione, possono incrementare il costo di acquisto dell'immobile, con l'effetto di diminuire la plusvalenza imponibile. Ed è questo il suo caso relativamente alle spese condominiali per bonus diversi che sono state sostenute precedentemente al 2023. In conclusione, salvo la verifica dell'acquisizione per successione dell'immobile, che la escluderebbe dall'imposizione fiscale, le confermo che la sua cessione è soggetta alla plusvalenza. La plusvalenza deve essere conteggiata includendo in aggiunta al costo iniziale di acquisizione dell'immobile i soli costi delle spese dei bonus portati in detrazioni, anche nel caso, come il suo, in cui sono ancora in corso di rateizzazione.



Buongiorno, in un condominio di 30 unità, con 32 garage nel sottosuolo, sono collocati, a 30 centimetri dal pavimento, dentro due nicchie (una per la scala A e una per la scala B) i contatori e la cassetta Enel. Per la messa in sicurezza del complesso condominiale (in caso di allagamento del vano garage o di incendio) e la messa a norma dell'impianto elettrico, si è deliberato di spostare i contatori all'esterno, nel giardino comune, con i relativi pulsanti di sgancio. Ferma restando la quantificazione delle spese dei contatori e dei salvavita magnetotermici per ciascuna unità abitativa, le restanti spese (canalizzazioni e cavi condominiali e singoli) dovrebbero essere divise per millesimi di proprietà, portandole in detrazione al 50 o al 36 per cento. È corretto?

— GIOVANNI LIMIDO

Gentile Giovanni, le confermo che avete correttamente impostato la suddivisione delle spese condominiali dei lavori di spostamento dei contatori elettrici del suo condominio. Infatti, le spese per i contatori e salvavita si devono imputare a carico di ciascuna unità abitativa di riferimento. Le spese per canalizzazioni e cavi generali su parti condominiali si devono ripartire in millesimi così come anche le spese per canalizzazione e cavi dei singoli. Queste ultime rientrando in un intervento unitario d'interesse comune, devono essere ripartite in millesimi. Ed altrettanto corretta è la previsione che per gli stessi lavori sia per i singoli privati che per le spese comuni condominiali è

possibile accedere all'agevolazione del Bonus Casa applicando le aliquote differenziate del 50% e del 36%. Come noto dal 2025 è stata introdotta un'aliquota di detrazione maggiore nella misura del 50%, applicabile quando ricorrono i seguenti due requisiti. Primo, il contribuente deve essere titolare, al momento di inizio dei lavori (o di sostenimento della spesa, se antecedente) di un diritto di proprietà (o nuda proprietà o proprietà superficiaria) o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione).

Secondariamente, occorre che l'unità immobiliare sulla quale vengono effettuati gli interventi sia adibita ad abitazione principale. Per "abitazione principale" deve intendersi quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. L'unità immobiliare, al fine della maggiore detrazione, può essere adibita ad abitazione principale entro il termine dei lavori. Quando gli interventi agevolati riguardano parti comuni degli edifici, la maggiorazione del 50% va applicata alla quota di spese imputata al singolo condomino, se quest'ultimo rientra nei requisiti sopra descritti, diversamente la detrazione è del 36%.



Contatori dell'energia elettrica

Contributi al fotovoltaico Il Pnrr premia le Cer

I quesiti dei lettori. Risorse solo nei Comuni al di sotto dei 50mila abitanti
Altra condizione è che gli impianti siano associati a una Comunità energetica

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.

Buongiorno, sono residente in appartamento in condominio con mia figlia nubile e vorremmo installare il fotovoltaico con pompa di calore. Essendo mia figlia incapiente, pagando io, posso usufruire del 40 % Pnrr?

— LUIGI ROMANÒ

Gentile Luigi, in riferimento alla sua domanda, occorrono alcune precisazioni. Il contributo a fondo perduto del 40% previsto dal PNRR per impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo destinati alle Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) è riconosciuto non come detrazione fiscale personale, ma come contributo diretto in conto capitale. Pertanto, non è necessario avere capienza fiscale. L'importante è che: l'intervento sia realizzato in un Comune con popolazione inferiore a 50.000 abitanti; l'impianto sia inserito o destinato a far parte di una CER o gruppo di autoconsumo collettivo; il soggetto che sostiene la spesa (cioè lei, nel caso specifico) sia intestatario delle fatture e dei pagamenti; vengano rispettati i requisiti tecnici e documentali previsti dal bando. Di conseguenza, se



Le domande per ottenere i contributi vanno inoltrate entro il 30 novembre

l'impianto viene realizzato sull'edificio condominiale dove lei risiede, e la spesa è a suo carico, lei può presentare domanda e beneficiare del contributo del 40%, anche se l'impianto servirà anche sua figlia incapiente.

Le domande possono essere presentate fino al 30 novembre 2025, salvo esaurimento anticipato delle risorse e l'impianto deve essere realizzato entro il 30 giugno 2026. Alternativamente può usufruire del Bonus Casa, che prevede una detrazione del 50% per i proprietari di prima abitazione e del 36% negli altri casi, da applicarsi sulla spesa sostenuta. In questo caso il recupero avviene detraendolo dalla propria dichiarazione dei redditi nei 10 anni successivi, per cui occorre avere capienza fiscale. Sostituendosi alla figlia nel pagamento delle spese, può usufruire direttamente della detrazione. La percentuale di detrazione del 50% o 36% va valutata in base alle sue

condizioni di proprietà e di utilizzo come prima abitazione.

Gentile dottor Moglia, in occasione di un temporale, la scorsa estate, il muro di contenimento della mia casa è crollato sulla sede stradale. Ora ho necessità provvedere all'intervento di ripristino con il rifacimento del muro e la sistemazione del giardino. Ritiene che i lavori possano accedere a una qualche forma di agevolazione?

— ANTONELLO DESCALZI

Gentile Antonello, il rifacimento del muro di contenimento della sua casa ed il connesso rifacimento del giardino, possono beneficiare del Bonus Casa solo se l'intervento è qualificabile come manutenzione straordinaria e non ordinaria. Questo se la sua, come desumibile dalla domanda, è una casa unifamiliare singola. Basterebbe un intervento di manutenzione ordinaria se, diversamente, la sua fosse una

abitazione condominiale ricompresa in un edificio con più di una abitazione. Il cambio di dimensione e di sagoma, oltre che di materiale e colore, garantisce normalmente l'inquadramento nella manutenzione straordinaria. E' necessario comunque verificare la qualificazione dell'intervento sulla base del regolamento edilizio del Comune in cui è sito il fabbricato, da valutare con l'ausilio del proprio professionista tecnico di fiducia. Il muro ed il giardino, ai fini della detrazione, devono insistere su un'area pertinenziale al fabbricato. Condizione che è rispettata se l'area non ha una propria rendita catastale autonoma ed è "graffata" catastalmente con il fabbricato. Invece se, l'area su cui insistono il muro ed il giardino, dovesse avere una sua rendita autonoma, si rende necessario renderla pertinenziale al fabbricato prima del sostenimento della spesa.

Conto termico I nuovi incentivi



Buongiorno dottore, le chiedo qualche delucidazione sul cosiddetto Conto Termico 3.0. Posso installare sul lastrico solare dei pannelli fotovoltaici (con accumulo?) che alimenteranno pompa di calore che servirà per riscaldare e raffrescare la casa e a produrre acqua calda sanitaria? L'attuale impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas e l'estate utilizzo split alimentati con energia elettrica. In fine, se quanto suesposto è fattibile, come procedere con la prenotazione degli incentivi? Mi pare di capire che funziona la regola del "chi tardi arriva male alloggia", giusto?

— GIAN BATTISTA ANZANI

Gentile Gian Battista, diversamente da come auspicava il contributo del Conto Termico 3.0 non spetta per gli interventi di installazione dei pannelli fotovoltaici con accumulo, sugli immobili residenziali di proprietà di soggetti privati. In generale il Conto Termico è un incentivo alternativo ai bonus fiscali che consiste in un contributo economico calcolato sulle spese per la realizzazione di specifici

interventi di riqualificazione energetica. Il Conto Termico 3.0 partirà dal prossimo 25 dicembre, ma solo dopo che il GSE avrà predisposto le regole operative della misura, che si ipotizza saranno disponibili all'inizio del 2026. L'incentivo può arrivare fino al 65% delle spese sostenute, sulla base dell'energia prodotta, ed è erogato in unica soluzione sotto i 15.000 euro oppure in 2 o 5 rate annuali a seconda dell'intervento realizzato. Il contributo si richiede presentando domanda sul portale telematico del GSE. Il governo ha messo a disposizione dei tetti massimi annuali di contributo ad esaurimento dei quali non vengono più erogati; quindi, vale proprio la regola del "chi tardi arriva male alloggia". I privati non possono prenotare il contributo, pertanto devono sostenere la spesa e poi presentare la richiesta del contributo. Il GSE facilita la previsione di ottenimento del contributo aggiornando in tempo reale sul proprio portale l'entità delle risorse disponibili. Il Conto Termico è alternativo ai bonus fiscali. La sostituzione dell'impianto fotovoltaico, come detto non rientra nel Conto Termico 3.0 ma può comunque usufruire del Bonus Casa, che prevede una detrazione del 50% per i proprietari di prima abitazione e del 36% negli altri casi, da applicarsi sulla spesa sostenuta. Il recupero avviene detraendolo dalla propria dichiarazione dei redditi nei 10 anni successivi.



Il GSE deve ancora definire le regole della misura

Opere pubbliche

Le prospettive

Il convegno

Fondi Pnrr alle imprese
In attesa di 1,7 miliardi

Il caro materiali investe il 70% dei cantieri delle opere in corso (di cui un terzo dei cantieri finanziati col Pnrr) con aumenti che vanno dal 30% all'65%. Se ne è parlato a Roma in un convegno da Ance col titolo "Obiettivo domani". In apertura la presidente di Ance, Federica

Brancaccio, ha sottolineato: «le imprese devono ancora ricevere circa 1,7 miliardi di euro già certificati relativi all'ultimo trimestre 2024 e ai primi 5 mesi del 2025. Rispetto alle risorse stanziati, secondo i dati del ministero delle Infrastrutture, per coprire il calo

materiali del 2024 e di tutto il 2025 mancano all'appello 2,265 miliardi». Ha ricordato Brancaccio, «la crescita del Paese è condizionata dal completamento delle opere del Pnrr, che per il 50% attiene al nostro settore. Se l'edilizia rallenta o si ferma, il Paese non cresce».

«In molti casi - ha sottolineato il vicepresidente di Ance Luigi Schiavo - i prezzi risultano ancora superiori del 30-40% rispetto a quelli di aggiudicazione. Si tratta di lavori che in assenza di interventi mirati rischiano di ritrovarsi in un vuoto di tutela». M.DEL.

Pnrr, la scadenza è vicina «Gli investimenti caleranno per la mancanza di risorse»

I dati. Bellicini, direttore del Cresme, commenta lo stato delle opere pubbliche «La capacità di cassa sarà ridotta. Ripartire dai costi reali e dalla pianificazione»

MARIA G. DELLA VECCHIA

Nei dati Cresme il totale del valore delle opere pubbliche e infrastrutturali ha registrato nei primi 9 mesi di quest'anno un balzo del 42,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, per un valore totale di quasi 60 miliardi di euro. Un importo rilevante sebbene lontano dei picchi del 2022 (86,303 miliardi) e del 2023 (90,573 miliardi), prima della fase discendente del 2024 (59,929 miliardi considerando l'intero anno). Ora preoccupa la scadenza del 31 agosto 2026 che porrà fine al Pnrr e già oggi pone al settore delle costruzioni interrogativi su come sarà mantenuto l'equilibrio contrattuale per evitare il blocco delle opere in corso. Approfondiamo il tema con Lorenzo Bellicini, esperto e direttore del Cresme.

Cosa fare per avere, anche dopo l'agosto 2026, un mercato delle opere infrastrutture e delle pubbliche vitale e competitivo?

Dopo agosto un po' le cose cambieranno, anche se è probabile che non cambieranno per tutti i settori di opere pubbliche. Se pensiamo alle grandi opere strategiche del Paese, il Pnrr incide su un segmento di 71 miliardi di euro rispetto alle opere complessive che hanno



Lorenzo Bellicini

valore intorno ai 490 miliardi di euro, ma in realtà le risorse del Pnrr sono "solo" (in termini relativi) pari a 28 miliardi di euro. Quindi l'ipotesi che possiamo fare è che certamente con la fine del Pnrr si può determinare una serie di elementi di criticità.

Quali saranno?

Una criticità riguarderà certamente la cassa, visto che il Pnrr ha determinato un flusso importante di risorse che ha consentito di rispettare tempi e pagamenti. Inoltre, si porranno problemi sui territori che ricadranno su enti locali e soprattutto sui Comuni i quali,

prima della stagione del Pnrr, spendevano mediamente all'anno 8 miliardi di euro, mentre ora sono arrivati a spendere 21 proprio per la forte incidenza che ha avuto il Pnrr. In tal senso il rischio è quello che ci sia una profonda flessione nella capacità di spesa dei Comuni e di altri enti territoriali, per i quali il Pnrr è stata un'operazione estremamente importante.

Quali sarebbero invece le criticità sulle grandi infrastrutture?

Sulle grandi infrastrutture le coperture finanziarie ci sono, ma il problema sarà verificarle sui flussi di cassa.

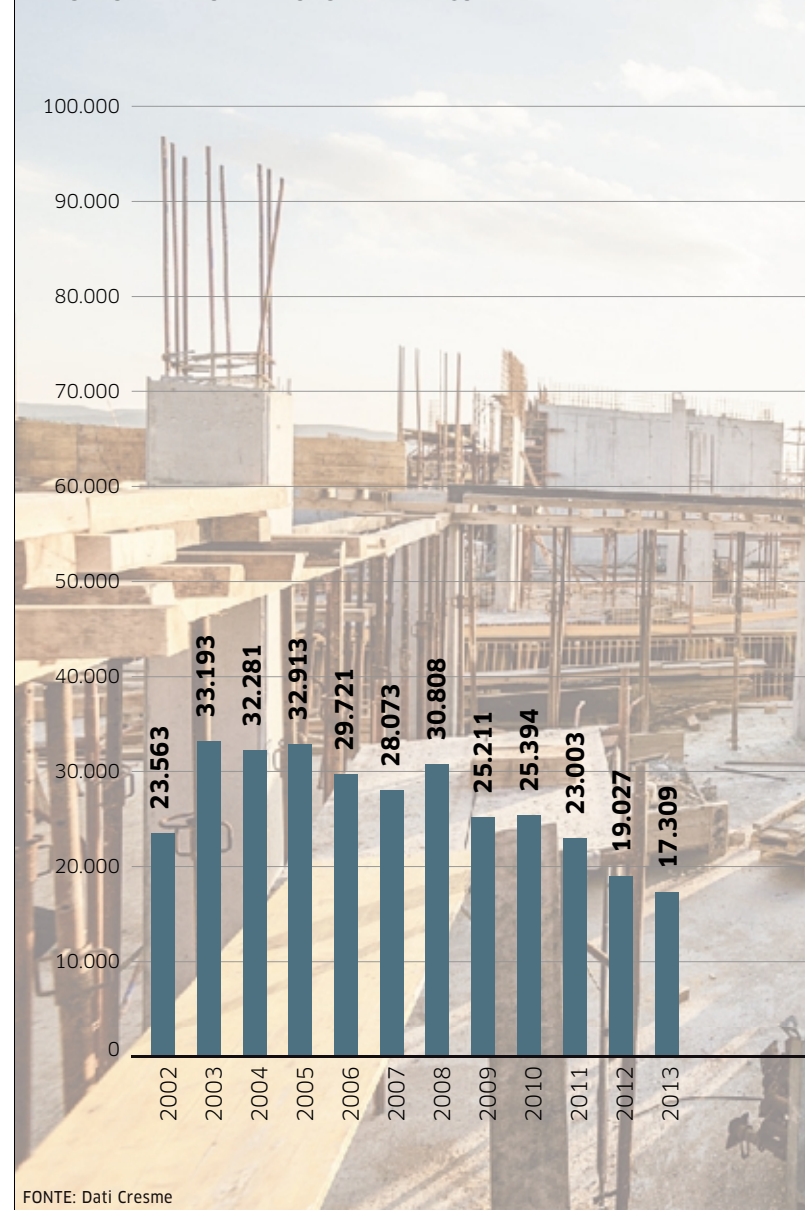
In un recente convegno Ance ha detto che l'anno scorso su 62 mila appalti di lavori pubblici registrati per quasi 61 miliardi di euro il 90% è stato assegnato senza un confronto concorrenziale, per un valore di circa 20 miliardi: il 52,4% con affidamenti diretti e il 35,2% con negoziazione, senza bando. Solo il 7,8% ha avuto procedura aperta. Qual è lo stato della concorrenza negli appalti pubblici? Dalle nostre analisi certamente riscontriamo che ci sono stati affidamenti, anche perché a un certo punto mancavano anche le imprese. Si è verificato certamente un problema di necessità di far andare avanti una serie di progetti. Abbiamo registrato una crescita degli appalti integrati proprio per le urgenze realizzative. Un nostro recente studio dettagliato sulla Lombardia mostra che comunque le procedure negoziate non rappresentano una grande preoccupazione.

Scorciatoie necessarie?

C'era da correre per realizzare le opere e si sono scelte delle strade più veloci. Ci sono stati casi in cui c'erano opere da fare e la domanda era talmente alta da rendere difficile riuscire a trovare le imprese. Ma la situazione sta già cambiando.

E' necessario, come chiede Ance, rifinanziare i costi di realizzazione delle opere appaltate in anni pas-

REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE IMPORTO IN MILIONI DI EURO A PREZZI CORRENTI



sati e ancora oggi in realizzazione?

E' evidente che sul piano dei costi siamo di fronte a una situazione cambiata radicalmente. Abbiamo appalti andati in gara con costi vecchi e l'adeguamento è una questione aperta. Un altro tema da affrontare riguarda la valutazione tecnica delle opere e dei rischi ad esse legate, aspetto che può portare a una programmazione diversa. A breve presenteremo un nostro studio che abbiamo realizzato per Ance centrato sul giusto tempo di realizzazione delle opere pubbliche: sia correre troppo, così

come andare troppo per le lunghe, non fa bene. Ci sono opere che per essere realizzate hanno necessità di tempi corretti e questo dovrebbe essere alla base della programmazione, con una migliore distribuzione delle risorse che tenga conto della valutazione del rischio in relazione alla realizzazione di determinate opere. Oggi abbiamo condizioni oggettive e note, delle quali non si tiene conto: bisognerebbe farlo e procedere con una programmazione più aderente alla realtà, considerando i giusti tempi di realizzazione ed evitando

Appalti pubblici milionari Servirà il sistema del "Bim"

Digitalizzazione

Negli appalti pubblici di valore superiore a due milioni di euro da quest'anno è obbligatorio il Bim-Building Information Modeling, sistema collaborativo di lavoro per creare una copia digitale dell'opera e contiene ogni informazione geometrica, fisica e funzionale utile per la progettazione, la simulazione e la realizzazione e gestione della costruzione.

La misura è resa obbligatoria dal nuovo Codice degli appalti e si applica alle opere di nuova costruzione ma anche a interventi su opere esistenti. Sono invece esclusi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Attivo in Italia dal 2019, nel tempo l'obbligo di Bim si è fatto più restrittivo: in origine infatti riguardava opere di valore superiore ai 100 milioni di euro, scesi a 50 nel 2020, a 15 nel 2022, a 5,3

milioni nel 2023, fino al nuovo limite del 2025 con l'obiettivo di diffondere il più possibile la digitalizzazione in edilizia migliorando la qualità delle fasi di realizzazione e gestione delle opere pubbliche.

Fra i vantaggi ci sono la riduzione dei tempi di progettazione e costruzione, il perfezionamento di qualità finale, oltre a una stretta collaborazione fra tutte le parti coinvolte nella filiera della realizzazione dell'opera. Lo strumento apre anche a un miglior impatto ambientale visto che prevede misure di gestione delle risorse e degli scarti.

Nei processi di appalto il Bim sarà dunque integrato nelle diverse fasi, inclusa la fase di gara quando sarà utilizzato dall'ente pubblico per scrivere il capitolato informativo e per la valutazione delle offerte arrivate dalle imprese.

E' uno strumento impegnativo in termini di investimenti aziendali, tantopiù con l'abbassamento della soglia di valore delle opere arrivando così ad investire maggiormente anche i piccoli Comuni e le piccole imprese, a iniziare dagli investimenti digitali in software e hardware integrandone la compatibilità fra i Bim di tutte le parti coinvolte. Ciò in aggiunta ai necessari investimenti in formazione del personale delle imprese e degli enti pubblici appaltanti sia perché il mondo Bim è in continua evoluzione e richiede costante aggiornamento sia perché è necessario acquisire la certificazione delle competenze Bim per l'utilizzo secondo gli standard Uni 11337-7. In proposito l'Anci (che rappresenta i Comuni italiani) ha chiesto al ministero delle Infrastrutture di modificare le norme sull'obbligo per gli appalti superiori al milione di euro a causa della mancanza di project manager adeguatamente formati per gestire gli appalti con le nuove piattaforme.

La questione riguarda, appunto, soprattutto i Comuni di minori dimensioni non in grado di dotarsi, come prevedono le norme Uni sul Bim, di ben 4 figure: uno specialista Bim, un coordinatore, un manager e un responsabile di gestione dati, profili che devono superare esami in enti accreditati per potersi certificare sul Bim. Secondo le statistiche di Accredia (ente italiano di accreditamento), il numero di professionisti certificati non è ancora in linea rispetto alle esigenze. Un punto, questo, in grado di interferire, rallentandolo, con le procedure di assegnazione degli appalti e quindi dei tempi di realizzazione delle opere pubbliche. **M.Del.**

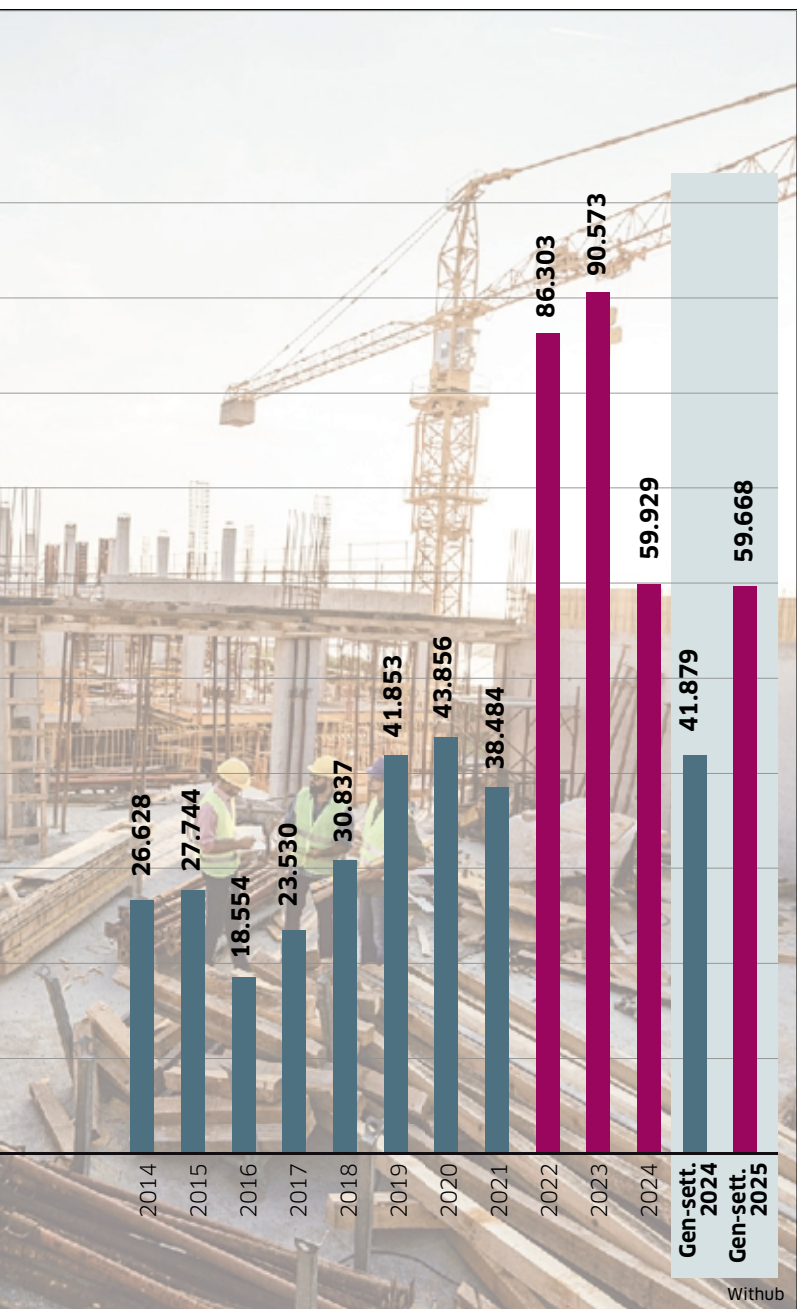
106 trilioni



Gli investimenti in infrastrutture materiali e immateriali saranno sempre più strategici per la crescita industriali e gli equilibri geopolitici dei prossimi decenni. Secondo il Report "The infrastructure moment" di Mc Kinsey & Company entro il 2040 serviranno 106 trilioni di dollari per infrastrutture strategiche a livello globale, di cui 44 trilioni per energia, difesa e digitale.

Infrastrutture bloccate «Il peso della burocrazia»

Viabilità. Il presidente Fita Cna tratta il caso simbolo del ponte di Brivio
«Chiusure, deviazioni e manutenzioni aggravano i disagi dei trasportatori»



LECCO

«Non sempre è questione di soldi. Anche quando i finanziamenti ci sono, i tempi di realizzazione troppo lunghi a causa di procedure burocratiche assurde continuano a frenare lo sviluppo delle infrastrutture viabilistiche nel nostro Paese», afferma Riccardo Gervasoni, presidente Fita Cna Lombardia Nord-Ovest, ora preoccupato per la prossima chiusura per riqualificazione del ponte di Brivio.

Con un esempio Gervasoni ricorda i disagi che gli autotrasportatori locali affrontano girando in tutta Italia, fra cui l'importante manutenzione con chiusura del ponte di Bressana (Pavia), struttura importante per il traffico stradale e ferroviario sulla linea Milano-Genova. «Per noi quello è un problema ancora maggiore rispetto alla chiusura per lavori del ponte di Brivio, visto che a 15 km troviamo quello di Calolziocorte: a Bressana invece l'alternativa comporta un allungamento di percorso per 60 km, con relativi costi. Il ponte di Genova – aggiunge – è stato realizzato in tempi record semplificando le procedure: il nostro Paese è ingessato da una burocrazia pesantissima, e non è questione di colore dei partiti al Governo, lo è da sempre».

I trasportatori

I trasportatori locali confidano nei lavori in corso sulla Lecco Bergamo: «spero sia allargata per agevolare la scorrevolezza, visto che le auto inquinano



Il ponte di Brivio

molto quando sono in coda. Nel nostro Paese – aggiunge gervasoni – la quasi totalità dei trasporti è su gomma e se solo si chiude una strada, anche secondaria, si crea disagio anche perché il flusso automobilistico è davvero elevato. Sappiamo bene come le infrastrutture siano opere a lungo termine, ma nel Lecchese si replicano criticità ormai da anni. Qualcosa si è fatto, ma resta ancora molto, il territorio è davvero in una situazione difficile per lo stato delle infrastrutture stradali».

Nei dati Anas (relativi a fine 2023) su 599 interventi che erano programmati solo il 36% era in corso di realizzazione,

ma solo il 4,5% a fine anno risultava già completato: «C'è un problema di soldi e di lentezza di procedure: i preventivi raddoppiano e triplicano nel tempo con continui aggiornamenti, con sperpero di danaro pubblico. E se solo una minima parte dei lavori programmati risulta realizzata ciò accade per le lentezze burocratiche che spesso rendono di fatto inutilizzabili i soldi stanziati. E' assurdo».

Risale all'estate scorsa la denuncia di Fita-Cna sullo stato delle infrastrutture stradali, soprattutto in relazione al tema della sicurezza. Secondo un report dell'Upl-Unione Pro-

vince Italiane, già

nel 2018 c'erano quasi 6mila (5.931) le infrastrutture a rischio, di cui quasi 2.000 in priorità 1, cioè da ristrutturare con grande urgenza. A fine 2023 solo il 4,5% dei 599 interventi Anas previsti era stato completato, mentre tutti gli altri risultavano in ritardo, fermi oppure mai iniziati. Scontati i disagi sulle strade nazionali da Nord a Sud.

Una situazione che, secondo Fita-Cna, fa lievitare i costi per i trasportatori visto che un camion costretto a deviare per 50 km in più a viaggio può arrivare a sostenere i costi aggiuntivi fino a 4.000 euro al mese, ovvero 48.000 euro l'anno per veicolo, «cifre – sottolinea fita – che in un settore che ha già le sue difficoltà fanno la differenza».

Il tema della viabilità è stato anche al centro dell'incontro del Consiglio direttivo dell'Upl, lo scorso ottobre a Bergamo con l'assessore regionale alle Infrastrutture e Opere Pubbliche Claudia Terzi, a cui ha preso parte per Lecco la presidente dell'ente provinciale Alessandra Hofman. In quell'occasione il presidente Upl, Luca Santambrogio, ha chiesto alla Regione di assicurare la continuità dei 20 milioni di euro di finanziamenti previsti sul quinquennio 2026-2030 per la programmazione strategica dei fondi per la viabilità provinciale, con quelli previsti per ponti e gallerie e i contributi a supporto dei controlli delle infrastrutture. **M.Del.**

quindi di avere sorprese in corso d'opera.

Come compensare aumenti che vanno dal 30 al 65%, come spiegano i dati Ance, mentre le imprese devono ancora ricevere 1,7 miliardi di euro già certificati sul primo trimestre 2024 e i primi 5 mesi di quest'anno?

Una delle preoccupazioni rispetto allo scenario detto delle problematiche di cassa riguarda proprio il fatto che essendo stata messa in moto una quantità incredibile di risorse in termini di appalti, a cui corrispondono le aggiudicazioni vi-

sto che i tempi di aggiudicazione delle gare sono davvero molto ristretti (anche solo due mesi), il problema c'è tutto: se il flusso di cassa inizia a non funzionare si arriva in ritardo sui pagamenti e ciò rende la realizzazione delle opere decisamente più difficile. La forte carica inflattiva che si è verificata in Europa ha inciso su tutto, in aggiunta a quella che è stata una domanda rivelatasi molto forte che ha determinato difficoltà di reperimento di materiali e quindi aumento dei costi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ANCE Como, concluso il Master in Gestione, Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare



Nella sede di ANCE Como la cerimonia conclusiva del Master in Gestione, Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare

LINK: <https://www.ciaocomo.it/2025/11/20/ance-como-concluso-il-master-in-gestione-sviluppo-e-valorizzazione-immobiliare/318332/>

Master Ance Politecnico Discusse le tesi finali

Formazione

Si è tenuta presso Ance Como - Associazione Nazionale Costruttori Edili Como - la cerimonia conclusiva del Master in Gestione, Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare, percorso universitario ideato e organizzato dall'associazione di categoria in collaborazione con il dipartimento di Architettura,

Ingegneria e Ambiente Costruito del Politecnico di Milano. Nel corso dell'incontro sono state discusse le tesi finali dei partecipanti. Il Master, avviato nel novembre 2024 e concluso nell'ottobre 2025, ha proposto un anno di formazione articolato in dodici moduli didattici frontali con un programma che ha sviluppato i temi più attuali per il settore edile e immobilia-

re. Dalla sostenibilità alla verifica di fattibilità dei progetti di sviluppo, fino alla gestione degli immobili, con un focus particolare sul facility management per le imprese turistiche.

Negli ultimi anni, il mondo dei servizi immobiliari ha vissuto una profonda trasformazione. Si è passati dalla figura tradizionale dell'amministratore di condominio fino allo svi-

luppo del facility e del property management. Parallelamente sono cresciute le aspettative degli utilizzatori, oggi orientati verso prestazioni più elevate e un'offerta più ampia di servizi. Il Master è nato proprio per rispondere a questa evoluzione, offrendo competenze capaci di interpretare e anticipare le nuove esigenze del settore.

Durante la cerimonia conclusiva, i corsisti hanno presentato i progetti e le tesi sviluppate nel corso dell'anno, mettendo in evidenza una preparazione avanzata e una visione integrata delle dinamiche che oggi guidano il mercato immobiliare. **F. Ber.**



La cerimonia ieri nella sede di Ance Como

FORMAZIONE

Nella sede di Ance la cerimonia conclusiva del Master in Gestione, Sviluppo e Valorizzazione Immobiliare

Nella giornata di ieri, giovedì 20 novembre.



Como · 21/11/2025 alle 09:01

di **Claudia Bortolotto**

[LINK: https://primacomo.it/attualita/nella-sede-di-ance-la-cerimonia-conclusiva-del-master-in-gestione-sviluppo-e-valorizzazione-immobiliare/](https://primacomo.it/attualita/nella-sede-di-ance-la-cerimonia-conclusiva-del-master-in-gestione-sviluppo-e-valorizzazione-immobiliare/)

Focus Casa

Le regole e il mercato

Affittare parte di una casa Si può senza frazionamento

I quesiti dei lettori. Le scelte del condominio se l'inquilino è moroso
Meglio non togliere l'acqua: viene considerata un servizio essenziale

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.

Gentile dottor Moglia, vorrei acquistare un attico insieme a mio fratello e successivamente dividerlo in due appartamenti senza dover effettuare lavori strutturali, lasciando un unico ingresso. La casa ovviamente al catasto risulterebbe un unico appartamento. Una volta diviso l'attico è possibile affittare solamente uno dei due appartamenti anche se al catasto tali appartamenti non esistono, e nel caso è possibile dividere al catasto l'attico anche se acquistato con un mutuo o la banca potrebbe opporsi per colpa dell'ipoteca sul mutuo?

— GIOVANNI RUMI

Gentile Giovanni, le anticipo che se la sua intenzione è quella di locare una parte dell'appartamento che andrà ad acquistare, può anche non procedere al frazionamento in due appartamenti, dal momento che è consentito locare un immobile anche parzialmente. In questo caso il contratto di locazione deve indicare i dati catastali dell'appartamento intero, con allegata la sua planimetria con evidenziazione dei locali destinati in uso esclusivo all'inquilino. Nel contratto bisogna anche normare il



Il caso dell'affitto parziale di un appartamento

meccanismo del conteggio delle utenze. Ad ogni modo le ricordo che il frazionamento di un appartamento, è catastalmente ammesso quando si realizzano unità abitative con autonomia funzionale. Per unità abitativa con autonomia funzionale si intende quella che possiede il proprio ingresso indipendente, e i propri servizi base di cucina, bagno e soggiorno. L'autonomia funzionale può essere già esistente per cui non occorre apportare modifiche all'immobile oppure può essere realizzata con nuovi interventi di adeguamento. Per l'ultima sua domanda, le ricordo che quando viene acceso un mutuo su un appartamento con iscrizione di ipoteca sullo stesso, il successivo frazionamento in due appartamenti è ammesso perché si può procedere sia con il frazionamento dell'ipoteca che conseguentemente del mutuo. Occorre, però, confrontarsi con l'Istituto di Credito che ha concesso il mutuo ipotecario perché deve avallare l'operazione.

Gentile dottor Moglia, da più

di un anno nel mio condominio la ex casa del portiere è stata affittata purtroppo senza volturare contratto fornitura acqua rimasto intestato al condominio. Da alcuni mesi il conduttore ha smesso di rimborsare il condominio per i relativi consumi di acqua in quanto lamenta problematiche circa la salubrità di una stanza che confina con un negozio al cui interno è ubicata una grossa cella frigorifero che crea problemi di umidità. Per questo motivo ha anche smesso di pagare l'affitto. In assemblea si era pensato, oltre a fare causa per morosità, di disdire il contratto di fornitura dell'acqua per creare problemi al conduttore. L'amministratore, che è anche avvocato, ha purtroppo dichiarato che non si poteva disdire il contratto perché sarebbe stato un esercizio arbitrario delle proprie ragioni ed avrebbe costituito addirittura reato. Volevo chiedere se è corretta questa interpretazione. Grazie

— GIUSEPPE NESSI

Gentile Giuseppe, il fatto che il contratto dell'acqua sia intestato al condominio significa che è il condominio (e di conseguenza tutti i condomini) il soggetto obbligato al pagamento nei confronti del fornitore, indipendentemente dal mancato rimborso dell'inquilino. Concordo con quanto vi ha suggerito il vostro amministratore condominiale e sconsiglio di interrompere la fornitura di acqua come ritorsione in quanto in dottrina e giurisprudenza ci sono opinioni negative al riguardo poiché l'acqua è ritenuta un servizio essenziale. In ogni caso occorrerebbe prima, quanto meno, procedere con la messa in mora anche trovando un accordo sulla riparazione delle lamentate situazioni di umidità, salvo poi procedere semmai con lo sfratto. Sospendere il servizio per morosità (dell'inquilino verso il condominio, non verso il fornitore) potrebbe essere vista come un'azione illegittima che, invece di risolvere la questione, potrebbe esporre il condominio a responsabilità legali.

Detrazione e seconda casa



Gentile dottor Moglia, sto comprando una seconda casa, ci saranno dei lavori di ristrutturazione da fare. Posso trasferire subito la residenza nella nuova casa, così diventa la prima, per avere il 50% in fase di ristrutturazione? A quali condizioni è possibile far valere un meccanismo di questo tipo? Grazie per il chiarimento.

— EVARISTO BIANCHI

Gentile Evaristo, per i bonus fiscali in edilizia (Bonus Casa ed Eco Bonus) la maggiorazione della detrazione del 50% stabilita dalla legge di Bilancio 2025 (che sarà confermata anche per il 2026) spetta al verificarsi delle due seguenti condizioni. La prima è 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). La seconda condizione è che l'unità immobiliare sia adibita ad "abitazione principale". Per "abitazione principale" si intende l'unità 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. Ad ogni modo, ai fini dell'applicazione della percentuale maggiorata del 50%, la prima condizione della 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 seconda condizione della destinazione ad abitazione principale può avvenire anche al termine dei lavori. Pertanto, nel suo caso la prima condizione è quella che assolverà con l'acquisto della nuova casa. Per la seconda condizione può anche non trasferire subito la residenza avendo più tempo per farlo entro la fine dei lavori.



Le condizioni per godere del Bonus Casa