



RASSEGNA STAMPA

1 – 18 Gennaio 2026

Case green

Obiettivo efficienza

«Basta bonus generalizzati. Servono incentivi legati ai risultati energetici»

L'intervista. Manuel Castoldi (Rete Irene) critica l'attuale Legge di Bilancio «Sono necessarie misure strutturali con una qualità tecnica garantita»

MARIA GRAZIA GISPI

Dagli Stati Generali 2025 è arrivato l'appello alle Istituzioni per una politica strutturale di sostegno alla riqualificazione del patrimonio edilizio. Il convegno è stato promosso da Rete Irene, network di 15 aziende italiane e 8 partner industriali specializzati nella riqualificazione energetica degli edifici. Manuel Castoldi, presidente di Rete Irene, ha tracciato le linee di lavoro per l'efficienza energetica, gli incentivi e il futuro del patrimonio edilizio.

La legge di Bilancio appena approvata ha recepito solo in parte le richieste della filiera dell'efficienza energetica: qual è il suo giudizio complessivo?

Il giudizio non può che essere critico. Le istanze avanzate in modo unitario da imprese, professionisti e industria puntavano quantomeno alla reintroduzione dell'ecobonus al 65% per gli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico. Questo non è avvenuto. Ci troviamo così, ancora una volta, in una situazione analoga a quella dello scorso anno, nella quale l'unico incentivo fiscale a supporto delle famiglie resta il bonus casa: 50% per le prime abitazioni e 36% per le seconde.

Perché ritiene questa impostazione penalizzante?

Perché non distingue tra inter-

venti profondamente diversi. Oggi chi ristruttura un bagno e chi investe per ridurre strutturalmente i consumi energetici di un edificio accede allo stesso livello di detrazione fiscale. È un'equiparazione che non favorisce scelte virtuose e non orienta gli investimenti verso la riduzione del fabbisogno energetico, dei consumi e delle emissioni. In altre parole, non incentivava la direzione corretta.

Sul piano normativo, tuttavia, qualcosa si è mosso con l'entrata in vigore del Conto Termico 3.0, corretto?

Sì, questo è un elemento positivo. Il Conto Termico 3.0, diventato legge a fine dicembre, introduce finalmente uno strumento coerente con una politica di efficienza energetica. La pubblica amministrazione potrà accedere a incentivi che arrivano teoricamente fino al 100%, mentre per gli enti del terzo settore e il residenziale privato si può arrivare fino al 65%. È un segnale che va nella giusta direzione, anche se resta parziale.

Quali sono i principali limiti di questo strumento?

Le risorse stanziare. Per il 2026 si parla di circa 900 milioni di euro, una cifra modesta se rapportata alle dimensioni del pa-

trimonio edilizio italiano. Con questi numeri si rischia di incidere poco. Non si comprende fino in fondo perché non si voglia sostenere in modo più deciso una strategia strutturale di efficientamento energetico.

Il dialogo con le istituzioni è stato comunque intenso, anche con la presenza di Enrico Zanetti, consigliere del Ministro dell'Economia e delle Finanze, agli "Stati generali" di novembre. Cosa se ne è fatto?



Manuel Castoldi

Come filiera abbiamo sempre scelto il confronto. Lo scorso novembre abbiamo presentato emendamenti costruiti con grande attenzione alla sostenibilità dei conti pubblici, utilizzando modelli e algoritmi che tenevano conto dell'impatto finanziario. Il paradosso è che spesso, nelle interlocuzioni, si registra apertura e condivisione, mentre i provvedimenti finali vanno in direzione opposta. Questo genera inevitabilmente scoramento.

Come ha reagito il settore a questa situazione?

Con compattezza. Da luglio abbiamo costituito un tavolo interassociativo, "Un patrimonio da salvare", che riunisce imprese, industria e professionisti. Continuiamo a proporre emenda-

menti, iniziative e momenti di dialogo, convinti che spiegare con chiarezza le potenzialità dell'efficienza energetica sia fondamentale.

Guardando al futuro, quale sarà il passaggio decisivo?

Il recepimento della direttiva europea EPBD, la cosiddetta "Casa Green", che diventerà legge entro maggio. Da lì non si potrà prescindere. Sarà necessario definire strumenti incentivanti stabili e credibili. Il Conto Termico, con controlli puntuali e operatori qualificati, può rappresentare una via maestra, preferibile ai bonus edilizi generalizzati perché più governabile sul piano dei conti pubblici.

C'è anche un tema di fiducia delle famiglie?

Sì, i controlli dell'Agenzia delle Entrate sui cantieri del passato rischiano di colpire famiglie già danneggiate da lavori incompleti o irregolari. Sarebbe un ulteriore colpo per l'intera filiera. Per questo serve ordine, trasparenza e tutela degli investitori finali.

Quali nuovi approcci operativi sta sperimentando Rete Irene?

Stiamo lavorando sull'energia come leva di ingresso. Comunità energetiche condominiali, gruppi di autoconsumo condiviso, impianti centralizzati: l'obiettivo è ridurre subito le bollette. I risparmi generati di-

Le proposte per efficientare il patrimonio residenziale



Il documento **"5 Risultati Chiave dagli SGRE 2025"** (Stati Generali del Rinnovamento Energetico) di Rete Irene delinea le linee guida e le proposte emerse per rilanciare la riqualificazione edilizia in Italia.

1. Gli incentivi



Il cuore politico del documento è la richiesta di un sistema di incentivi **equo e pragmatico**. Rete Irene propone di superare l'attuale modello regressivo introducendo una differenziazione degli incentivi basata sulla **qualità degli interventi** (miglioramento energetico e sismico) e sul **beneficio sociale**. L'obiettivo è rendere la transizione accessibile anche alle famiglie con minore capacità contributiva, reintroducendo in modo selettivo la **cessione del credito** per i soggetti finanziatori.

2. Qualità Certificata: Protocollo CasaClima



Viene ribadita l'importanza della qualità tecnica per garantire risultati reali. La collaborazione tra Rete Irene e l'Agenzia **CasaClima** punta a certificare gli interventi di risanamento su edifici plurifamiliari. Questo garantisce non solo la conformità alle direttive europee (EPBD), ma assicura al proprietario una riduzione reale del fabbisogno energetico e un aumento del valore patrimoniale dell'immobile.

3. Il Conto Termico 3.0 come Strumento Strategico



Il documento identifica nel **Conto Termico 3.0** una misura strutturale fondamentale. Con una dotazione di circa 920 milioni di euro annui, questo strumento (gestito dal GSE) offre contributi a fondo perduto per Pubbliche Amministrazioni, privati ed Enti del Terzo Settore. Viene presentato come un percorso semplificato per ottenere incentivi basati sulle spese ammissibili e sui massimali di costo.

Un network di imprese per aggregare competenze

Rete Irene è un network italiano di imprese specializzate nella riqualificazione energetica degli edifici esistenti, nato con l'obiettivo di aggregare competenze e capacità operative per affrontare in modo integrato la trasformazione del patrimonio edilizio esistente. L'organizzazione si propone di ridurre i consumi energetici, migliorare il comfort abitativo e aumentare il valore immobiliare degli edifici attraverso interventi coordinati che spaziano dall'involucro alle tecnologie impiantistiche. La struttura operativa si fonda su un modello di rete d'impresa in cui singole aziende mantengono la propria autonomia, ma condividono capacità tecnico-operative, know-how, prodotti e servizi per offrire soluzioni integrate al cliente. Nel 2020 il progetto è stato formalizzato con la costituzione di

re degli edifici attraverso interventi coordinati che spaziano dall'involucro alle tecnologie impiantistiche. La struttura operativa si fonda su un modello di rete d'impresa in cui singole aziende mantengono la propria autonomia, ma condividono capacità tecnico-operative, know-how, prodotti e servizi per offrire soluzioni integrate al cliente. Nel 2020 il progetto è stato formalizzato con la costituzione di

STATI GENERALI PER L'ENERGIA OPERATORI A CONFRONTO

In 4 anni 230 interventi di rinnovamento profondo

MARIA GRAZIA GISPI

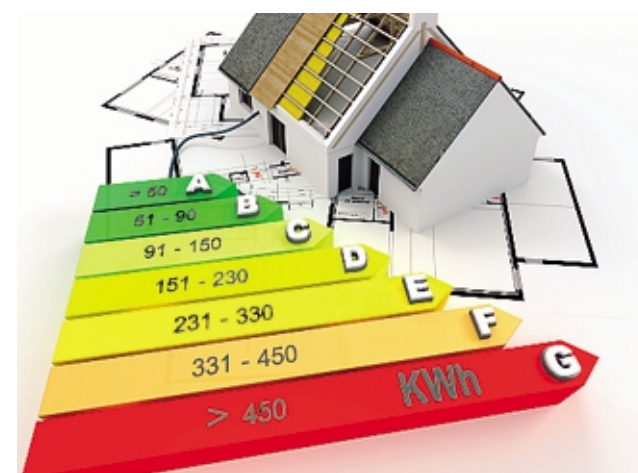
Il rinnovamento energetico e sismico del patrimonio edilizio torna a proporsi come una delle leve economiche più rilevanti per la competitività del Paese. È questo il messaggio emerso dalla seconda edizione degli Stati Generali del Rinnovamento Energetico, promossi da Rete Irene a Milano, che hanno riunito istituzioni, imprese e operatori della filiera della riqualificazione edilizia. I numeri raccontano un settore fondamentale per la crescita economica. Nel quinquennio 2021-2025 solo il network di

Rete Irene ha realizzato 230 interventi di rinnovamento profondo, per un valore complessivo di 297 milioni di euro. Investimenti che generano un risparmio annuo di 32,6 milioni di kWh di energia primaria da fonti fossili, con effetti diretti sulla riduzione dei costi energetici, sulla sicurezza degli edifici e sulla sostenibilità ambientale. Il tema centrale, tuttavia, resta la necessità di una politica industriale strutturale. Dopo la fase espansiva legata agli incentivi straordinari, il settore si confronta oggi con un quadro normativo instabile e con strumenti finanziari ridotti. «Il rinnovamento energetico e sismico del patrimonio edilizio esistente deve tornare al centro del dibattito

istituzionale», ha sottolineato Manuel Castoldi, presidente di Rete Irene, richiamando l'urgenza di regole stabili e strumenti coerenti per governare il mercato. Dal punto di vista della finanza pubblica, il confronto ha evidenziato un nodo cruciale: l'incapienza fiscale di famiglie, enti e terzo settore. Le attuali regole Eurostat rendono di fatto impraticabili meccanismi come la cessione del credito e lo sconto in fattura, imponendo la ricerca di soluzioni alternative compatibili con i vincoli di bilancio. In questa direzione si colloca la proposta di Rete Irene. Si tratta di trasformare le occasioni in opportunità attraverso incentivi, Conto termico 3.0, gestione del-

l'energia, direttiva Epbd, attenzione all'ambiente, cura del valore patrimoniale delle famiglie e strumenti di finanza innovativi. Il consigliere del Ministro dell'economia e finanze Enrico Zanetti ha commentato: «la proposta fatta da Rete Irene è seria, solida e può essere presa in considerazione perché si fa carico di trovare le risorse economiche per attuarla e certamente rappresenta un passo concreto verso una riqualificazione edilizia più efficiente e sostenibile. È una visione che coniuga innovazione e responsabilità, offrendo strumenti chiari per favorire interventi di qualità e garantire benefici reali ai cittadini e alle imprese».

Un ruolo chiave potrebbe essere svolto dal Conto termico 3.0, indicato come misura strutturale in grado di sostenere interventi di efficientamento con contributi a fondo perduto e un plafond annuo che arriva a 920 milioni di euro. In parallelo, la nuova direttiva europea Epbd impone una traiettoria chiara di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, trasformando la riqualificazione da opzione a necessità economica.



La transizione energetica è una politica economica a tutti gli effetti

Le esperienze presentate durante gli Stati generali mostrano come la riqualificazione possa produrre ritorni concreti: risparmi energetici fino al 58%, valorizzazione degli immobili e benefici sociali rilevanti, soprattutto nel terzo settore. Interventi su Rsa, strutture sanitarie e immobili sociali hanno dimostrato che l'efficienza energetica può tradursi in minori costi di gestione e maggiore qualità dei servizi. Il messaggio è chiaro: la transi-

zione energetica dell'edilizia non è solo una questione ambientale, ma una politica economica a tutti gli effetti. Senza stabilità normativa, strumenti finanziari accessibili e una visione di medio-lungo periodo, il rischio è di disperdere competenze, investimenti e occupazione in una filiera che ha già dimostrato di poter generare valore per l'intero sistema Paese.

4. I Numeri del Quinquennio 2021-2025



Il consuntivo dell'attività di Rete Irene dimostra l'efficacia del "rinnovo profondo":



230 interventi completati



297 milioni di euro di valore economico totale



32,6 milioni di kWh di energia fossile risparmiata ogni anno. Questi dati servono a dimostrare alle istituzioni che la filiera è pronta a supportare la transizione energetica nazionale se sostenuta da un quadro normativo stabile.



Withub

Irene Srl società benefit, che è il soggetto comune del network e incorpora finalità di sostenibilità sociale e ambientale nel proprio oggetto sociale. La trasformazione in società benefit è significativa dal punto di vista economico: mira anche a contribuire allo sviluppo sostenibile, ponendo al centro il benessere abitativo e la rigenerazione del patrimonio edilizio italiano. Il valore economico di Rete Irene deriva dalla capacità di offrire servizi complementari alla realizzazione dei lavori, come consulenza fiscale, supporto finanziario, gestione impiantistica e contrattuale.

ventano poi la base per reinvestire sull'involucro edilizio. In assenza di forti incentivi, è un cambio culturale necessario.

Quali risultati state osservando? Monitoriamo tutti gli interventi e collaboriamo con l'Agenzia CasaClima per la certificazione. Un dato è particolarmente significativo: nessun intervento realizzato da Rete Irene registra una riduzione del fabbisogno energetico inferiore al 50%. Significa che anche nel caso meno favorevole le famiglie dimezzano le bollette. È la dimostrazione concreta che l'efficienza energetica non è un costo, ma un investimento che genera valore economico e patrimoniale nel tempo.

Focus sul Conto termico 3.0

«Così diventa opportunità»

Il dibattito. Strumento destinato a segnare una fase di maggiore stabilità Castagna: «Serve comprendere la norma per comunicarla in modo chiaro»

COMO

Conto termico 3.0, dalla complessità all'opportunità: la sfida dei professionisti dell'energia. Nel dibattito sulla riqualificazione energetica degli edifici, il Conto Termico 3.0 torna al centro dell'attenzione come strumento destinato a segnare una fase di maggiore stabilità rispetto alla stagione dei bonus fiscali. A sottolineare la potenzialità nel corso degli Stati generali del rinnovamento energetico è Annachiara Castagna, Product Manager di Termolog in TeamSystem Logical Soft, software leader per l'analisi energetica con oltre 8.000 professionisti utenti, ed è vicepresidente nazionale di Aidia, associazione italiana donne ingegneri e architetture. Nel corso del convegno ha affrontato il tema dal punto di vista di chi opera sul campo: ingegneri e architetti chiamati a guidare cittadini e imprese nelle scelte di efficientamento.

«Il mio obiettivo – spiega Castagna – era trasformare la complessità, come è oggi è fortemente percepita dal professionista, in una vera opportunità». Il riferimento è a un meccanismo del Conto termico che risulta meno immediato rispetto alle detrazioni fiscali tradizionali, ma che proprio per questo richiede competenza, formazione e strumenti adeguati. «Ho portato il punto di vista del tecnico, dell'ingegnere e dell'architetto che utilizzano gli incentivi per fare riqualificazione energetica: il punto non è tanto o solo semplificare, ma comprende-



Annachiara Castagna

re a fondo la norma per poterla comunicare in modo corretto e chiaro».

Uno dei nodi centrali riguarda la differenza sostanziale tra incentivo diretto e detrazione fiscale. «Spesso ci concentriamo solo sulla percentuale – osserva ancora Castagna – e così il Conto termico, che magari copre il 35% dell'intervento, sembra meno conveniente di una detrazione al 50%. Ma è un errore di prospettiva». La chiave è il valore del denaro nel tempo. «Con il Conto termico l'incentivo arriva in tempi brevissimi, a fine lavori. Con la detrazione fiscale, invece, il beneficio si spalma su dieci anni. È evidente che il valore di quei soldi non è lo stesso». Un aspetto che il professionista deve saper spiegare al cliente finale, superando una lettura puramente numerica. «Il 35% ottenuto subito non viene eroso dall'inflazione e consente di valorizzare immediata-

mente l'investimento. Questo cambia completamente il quadro economico dell'intervento» sottolinea Castagna. In altre parole, la convenienza non si misura solo in termini percentuali, ma nella capacità di generare liquidità immediata e di sostenere il potenziale di una ristrutturazione energetica. Accanto al tema economico, emerge quello procedurale. Il Conto termico è gestito dal Gestore dei servizi energetici, che verifica puntualmente ogni singola pratica.

«Questo significa che le domande possono anche essere respinte – avverte Castagna – ed è per questo che il Conto termico si affronta solo con competenza, formazione e strumenti giusti». La complessità, dunque, non è un difetto ma una caratteristica strutturale che impone qualità progettuale e rigore documentale. «Il vero tema – insiste – è saper comunicare e trasformare questa complessità in

una grande opportunità». Guardando al futuro, Castagna non ha dubbi sul ruolo strategico di questo strumento rispetto ai bonus fiscali. «Decisamente il Conto termico è la strada su cui costruire un percorso solido». La ragione è nella sua natura: «non è una misura legata alla legge di bilancio, non dobbiamo aspettare ogni anno di vedere se viene rifinanziata o modificata. È una misura strutturale». Il fatto stesso che oggi si parli di Conto termico 3.0 testimonia una continuità avviata nel 2012. «Prima c'è stato il 1.0, poi il 2.0: è un incentivo stabile e questo il professionista e il cliente lo comprendono molto bene».

Il confronto con l'esperienza del Superbonus è inevitabile. «Abbiamo vissuto una stagione di continue modifiche in corso d'opera, che hanno creato incertezza e frustrazione sia per i professionisti sia per i cittadini» ricorda Castagna. Il Conto Termico, al contrario, si fonda su regole chiare e dettagliate. «Sono procedure scritte in modo molto preciso: non ci si può allontanare da quelle regole, se le segui l'incentivo lo ottieni e non viene cambiato a lavori in corso». In questa stabilità risiede, secondo Castagna, il valore più profondo dello strumento. «Poter usufruire di una misura strutturale è fondamentale per noi come categoria». Significa poter programmare, investire in competenze e accompagnare il mercato verso una riqualificazione energetica più consapevole, dove la complessità non spaventa ma diventa il terreno su cui costruire professionalità e fiducia.

Direttiva “Case green” in Italia

Verso la neutralità climatica

In Gazzetta Ufficiale

Vengono introdotti piani nazionali di ristrutturazione di edifici per l'efficientamento

Entro fine maggio di quest'anno, la Energy Performance of Building Directive dovrà essere recepita anche dall'Italia. La Direttiva EPBD IV è stata infatti pubblicata nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea dell'8 maggio del 2024 con l'obiettivo di decarbonizzazione del patrimonio edilizio europeo entro il 2050.

La direttiva EPBD 2024, conosciuta come “Direttiva case green” rappresenta uno degli strumenti normativi più incisivi dell'Unione europea per stimolare la trasformazione energetica del settore edilizio verso la neutralità climatica. Dal



La direttiva introduce Piani nazionali di ristrutturazione degli edifici

punto di vista economico, la direttiva introduce Piani nazionali di ristrutturazione degli edifici per programmare gli investimenti e gli interventi di efficientamento energetico su larga scala. Gli stati membri hanno dovuto presentare una bozza di Piano entro il 31 dicembre 2025 e la versione finale andrà consegnata tra un anno, entro il 31 dicembre 2026.

Questi piani includono l'analisi del patrimonio esistente, obiettivi intermedi, strategie di finanziamento e meccanismi di supporto per cittadini e imprese, con consultazione pubblica obbligatoria.

La direttiva deve essere recepita entro il 29 maggio 2026 dagli Stati membri, che dovranno predisporre un piano nazionale di ristrutturazione degli

edifici per garantire la ristrutturazione del parco nazionale di edifici residenziali e non residenziali, sia pubblici che privati, per renderlo a emissioni zero.

In particolare, per gli edifici residenziali deve essere garantita una riduzione rispetto al 2020 dell'uso dell'energia primaria media almeno del 16% entro il 2030 e di almeno il 20-22% entro il 2035.

Per gli edifici non residenziali, gli Stati membri dovranno fissare dei requisiti minimi di prestazione energetica che devono essere rispettati da almeno il 16% degli edifici entro il 2030 e da almeno il 26% entro il 2033.

Successivamente gli Stati dovranno garantire un progressivo calo del consumo medio di energia primaria fino al 2050 in linea con la trasformazione del parco immobiliare residenziale in un parco immobiliare a emissioni zero.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere a emissioni zero già dal 2030, scadenza anticipata al 2028 per gli edifici pubblici. **M. Gls.**

Accesso alle agevolazioni

Ecco le nuove regole

La documentazione

Chiedere gli incentivi per transazione, efficienza e produzione di energia termica da fonti rinnovabili

Con la pubblicazione delle nuove regole operative del GSE per il Conto termico 3.0 emerge un quadro più definito per l'accesso agli incentivi destinati alla transizione energetica, all'efficienza energetica negli edifici e alla produzione di energia termica da fonti rinnovabili di piccole dimensioni. Il Conto Termico 3.0, introdotto dal nuovo DM in vigore dal 2025, rappresenta l'evoluzione dell'analogo schema incentivante già attivo nelle versioni precedenti, con una maggiore attenzione alle procedure pratiche e ai requisiti tecnici per ottenere i contributi a fondo perduto. La documentazione richiesta assume un ruolo strategico: i dati sulle

prestazioni energetiche devono essere determinati secondo metodi di rilevazione e calcolo tracciabili e verificabili. Le regole operative ribadiscono che l'accesso agli incentivi è subordinato al rispetto di requisiti tecnici relativi alle tecnologie installate e alle prestazioni energetiche di impianti e componenti. La definizione dettagliata dei ruoli, della documentazione e dei requisiti tecnici mira a ridurre le incertezze applicative, ma allo stesso tempo innalza il livello dei controlli, richiedendo un'attenta preparazione fin dalle fasi preliminari. Questa evoluzione normativa, oltre a consolidare la governance degli incentivi, è pensata per rafforzare la qualità degli interventi incentivati, assicurando che le risorse pubbliche siano impiegate efficacemente per effettivi miglioramenti in termini di efficienza energetica e di transizione verso fonti più pulite. **M. Gls.**

Imu e spese condominiali Come si calcola il saldo

I quesiti dei lettori. Il caso degli immobili che variano regime contrattuale
La manutenzione straordinaria delle facciate resta a carico del locatore

Riprende, dopo la pausa natalizia, la pagina che tutti i sabati "La Provincia" dedica 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, nel 2025 ho affittato un appartamento che si trova nel Comune di Como per i primi due mesi a canone libero e, poi, da marzo con un nuovo contratto di locazione a canone concordato. L'acconto di giugno fu pagato come metà dell'IMU dovuta nel 2024. Come si calcola adesso il saldo IMU?

— LUIGI ROTELLI

Gentile Luigi, purtroppo la mia risposta le arriva in ritardo perché la seconda rata dell'IMU andava versata entro lo scorso 16 dicembre 2025. Rispondo comunque per illustrarle la metodologia idonea del conteggio delle rate dell'IMU che si deve seguire. La prima rata dell'IMU quella in scadenza il 16 giugno di ogni anno si paga sulla metà (50%) dell'importo dovuto nell'anno precedente. Quindi la seconda rata, quella di dicembre, potendo basarsi sulla situazione annuale definitiva, si ottiene sottraendo dall'IMU dovuta per l'intero anno, l'importo della prima rata già versata. L'immobile locato a canone concordato beneficia della riduzione dell'IMU del 25%,



Il pagamento della seconda rata Imu è andato in scadenza lo scorso 16 dicembre

previa apposita comunicazione al proprio Comune. L'IMU da lei dovuta per l'anno 2025, sull'immobile locato da marzo con contratto a canone concordato, è calcolata a valori pieni per i primi due mesi in cui l'immobile è locato a canone libero (per i quali ad esempio l'IMU dovuta è di 200 euro), e con l'importo ridotto del 25% per i 10 mesi successivi (che sempre nell'esempio ammonta a 1.000 euro ridotti del 25% pari a 750 euro). Quindi, come descritto precedentemente, per il secondo acconto si deve calcolare l'importo totale effettivamente dovuto nell'anno in corso (che nell'esempio è di 200 euro + 750 euro per un totale di 950 euro) dal quale si sottrae la prima rata già versata precedentemente a giugno. Prima rata, che era pari alla metà dell'IMU dell'anno precedente (che nell'esempio è stata di 1.200 euro per 50% pari a 600 euro). Seguendo questo conteggio si ottiene l'importo corretto della seconda rata da versare a dicembre (che nell'esempio è

data da 950 euro meno 600 euro, quindi pari a 350 euro).

Gentile dottor Moglia, abito in un appartamento in affitto con la mia compagna. Ora, Le chiedo: la tinteggiatura della facciata e delle ringhiere dei balconi di un condominio posso essere imputate agli inquilini e se sì in quale misura?

— SALVATORE SCOTTO

Gentile Salvatore, in linea generale la ripartizione delle spese è regolata dal codice civile, che stabilisce che il locatore, proprietario dell'immobile, deve eseguire le riparazioni necessarie per mantenere l'immobile in buono stato locativo, salvo quelle di piccola manutenzione che spettano al conduttore. Per i contratti di locazione a canone concordato, la ripartizione delle spese fa riferimento ad una apposita Tabella degli oneri accessori allegata al DM 16 gennaio 2017, valida come utile parametro di riferimento per tutte le tipologie di contratto di locazione. In estrema sintesi gli interventi

di manutenzione ordinaria spettano all'inquilino, mentre la manutenzione straordinaria o legata alla conservazione strutturale dell'abitazione o dell'edificio spetta al proprietario. La tinteggiatura della facciata condominiale è considerata sicuramente un intervento di manutenzione straordinaria e di conservazione dell'immobile e come tale spetta al proprietario. Evidenzio che in questo caso il termine "manutenzione straordinaria" non fa riferimento strettamente alle categorie edilizie degli interventi di recupero. Per quanto riguarda le ringhiere la relativa verniciatura è a carico dell'inquilino. Lo prevede anche la tabella a cui facevo riferimento relativamente ai contratti a canone concordato. Però, normalmente, soprattutto nei condomini, la ringhiera ha un pregio architettonico nel contesto dell'edificio, e la spesa viene considerata condominiale e straordinaria. Per questo, l'intervento è effettuato dai singoli proprietari a cui spetta

Case donate Ora c'è chiarezza



Buongiorno dottore, ho sentito dire che è appena stata modificata la norma che rendeva problematico e quindi da ponderare attentamente l'acquisto di immobili che derivavano da precedente donazione. Siccome dovrei comprare un'abitazione da un privato che l'ha ricevuta in donazione dal proprio genitore, e questa informazione mi veniva fornita dall'agenzia immobiliare incaricata della vendita, le chiedevo maggiori particolari.

— ALFREDO RICCI

Gentile Alfredo, le confermo che una recente legge ha posto fine alle travagliate vicende che hanno interessato la disciplina relativa alla circolazione degli immobili donati, mettendo al sicuro gli acquisti di immobili che provengono da donazione. La precedente formulazione della norma permetteva agli eredi esclusi dalla loro quota riservata di successione per insufficienza del patrimonio, di richiedere il bene a chi l'aveva ricevuto per donazione direttamente dal defunto, ma anche all'eventuale terzo a cui

il donatario lo avesse trasferito. Questo ha sempre comportato una generale "diffidenza" degli acquirenti e del sistema bancario nei confronti di immobili ricevuti per donazione, perché potenzialmente a rischio di essere restituiti o rimborsati. La nuova norma stabilisce che la donazione non pregiudica i terzi a cui il donatario ha alienato gli immobili donati, e che non si potrà più chiedere la restituzione dell'immobile all'acquirente del donatario, salvo che questi a sua volta non l'abbia acquistato ma ricevuto in donazione. La nuova disciplina si applica alle successioni aperte dopo il 18 dicembre 2025, quindi ai decessi avvenuti a partire da tale data, indipendentemente dalla data della donazione. È previsto anche un regime transitorio per le successioni apertesi anteriormente entro un certo periodo. In conclusione, è corretta l'informazione fornita dall'agenzia immobiliare per cui lei può tranquillamente comprare il suo immobile dal venditore che l'ha ricevuto in donazione, ma solo nel caso che il genitore, che glielo ha donato sia ancora in vita. Permangono le problematiche, ed è necessario un approfondimento legale, nel caso invece in cui il genitore del suo venditore fosse già deceduto precedentemente il 18 dicembre 2025, perché potrebbe applicarsi ancora la vecchia normativa.



Nuova norma per le successioni aperte dopo il 18 dicembre 2025

Focus Casa

Le regole e il mercato

Detrazioni delle spese Ecco chi ne ha diritto

I quesiti dei lettori. Chi paga può sempre ottenere le agevolazioni
Prorogato il Bonus Mobili di un anno al 50% fino a un massimo di 5000 euro

Prosegue l'appuntamento con la pagina che tutti i sabati "La Provincia" dedica 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, nel corso di quest'anno sono stati eseguiti e pagati con bonifico parlante lavori per l'installazione di impianto fotovoltaico. La fattura riporta solamente il mio codice fiscale, tuttavia, l'abitazione è di proprietà di mia moglie. Volevo chiedere se posso usufruire della detrazione al 50% oppure solamente al 36%.

— GIANPIERO BERNASCHINA

Gentile Gianpiero, il soggetto che ha diritto alla detrazione dei bonus fiscali immobiliari quando ci sono più soggetti aventi un titolo idoneo alla detrazione, (come nel suo caso in cui alla detrazione possono essere ammessi sia il proprietario che il familiare convivente), va identificato in chi sostiene realmente la spesa. Chi sostiene la spesa può beneficiare della detrazione anche se non risulta intestatario del bonifico e/o della fattura. È però necessario che i documenti di spesa siano appositamente integrati con il nominativo corretto del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale. Quindi nel vostro caso potete scegliere a chi, ed in che misura, indirizzare la

detrazione, se a lei (familiare convivente) o a sua moglie (proprietaria dell'immobile), optando per chi di voi risulterà aver effettuato il pagamento. Questa scelta influenza la determinazione delle percentuali di detrazione che potrebbero essere differenti per lei e sua moglie. Infatti, anche per il 2026, come confermato dalla recente Legge di Bilancio, il 50% spetta solo nel caso in cui il contribuente sia contemporaneamente titolare di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento e l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale sua o di un suo familiare. Pertanto, lei come familiare convivente, in quanto non proprietario dell'immobile, potrà applicare esclusivamente il 36% e mai il 50%. Invece sua moglie in quanto proprietaria, se l'immobile è anche una sua prima abitazione, potrà avere la detrazione del 50%.

Buongiorno dottore, ad inizio 2026 acquisterò una casa di nuova costruzione con un impianto fotovoltaico da 3 kwh. Dopo il rogito ho intenzione di portare l'impianto a 6 kwh, posso usufruire della detrazione al 50%? Posso legare anche il bonus per acquisto di mobili? Grazie

— PIETRO FAILLA

Gentile Pietro, le confermo che potrà usufruire del beneficio del Bonus Casa sull'ampliamento dell'impianto fotovoltaico. Tale intervento rientra nel Bonus Casa nella misura degli interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Per usufruire della detrazione è necessario che l'impianto sia installato per

far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, ecc.). La detrazione è cumulabile con il meccanismo dello scambio sul posto e del ritiro dedicato, non è invece cumulabile con la tariffa incentivante. Relativamente alla percentuale di detrazione la Legge di Stabilità 2026 ha prorogato il Bonus Casa con le identiche percentuali del 2025. Pertanto, anche nel 2026 spetterà la detrazione del 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare dei diritti reali, e del 36% per le "seconde case", sino ad un massimo di spesa di 96.000 euro. Il Bonus Mobili è stato, dalla Legge di Bilancio 2026, prorogato di un ulteriore anno nella misura del 50% sino ad un massimo di spesa di 5.000 euro. Il Bonus Mobili si applica esclusivamente se l'acquisto dei mobili è correlato ad interventi di recupero edilizio, propriamente detti, eseguiti sullo stesso immobile e rientranti nel Bonus Casa. Invece, non si applica agli interventi del Bonus Casa rientranti nella misura del risparmio energetico, come nel suo caso. Per cui il suo intervento di realizzazione di impianto fotovoltaico non le consentirà di usufruire del Bonus Mobili.

Gentile dottor Moglia, abito in un condominio con impianto di riscaldamento centralizzato, nel 2026 dovremo sostituire i contocalorie applicati ai radiatori. Questo tipo di spesa è rimborsabile tramite il conto termico 3.0? Se sì, è necessario che la fattura sia fatta al proprietario dell'appartamento e che la richiesta venga fatta dallo stesso sul portale GSE? Grazie

— GIORGIO RONCORONI

Gentile Giorgio, le preciso che il Conto Termico 3.0, misura che incentiva alcune spese di riqualificazione energetica degli immobili da valutare in alternativa ai bonus fiscali, non si applica all'esclusiva sostituzione dei contocalorie applicati ai radiatori. Per potervi rientrare, occorre che la loro sostituzione sia abbinata alla contemporanea sostituzione degli impianti di riscaldamento (con potenza superiore ai 200 Kw), alla sostituzione degli infissi e anche all'installazione di sistemi di controllo remoto degli impianti (cd. building automation). Peraltro, anche per l'Eco Bonus, la semplice sostituzione dei contocalorie non è agevolata se non concomitante con la sostituzione integrale o parziale degli impianti di climatizzazione invernale ovvero nel caso in cui quest'ultimo sia sostituito con un impianto che non presenta le caratteristiche tecniche richieste dal bonus. Invece, diversamente dalle precedenti misure del Conto Termico 3.0 ed Eco Bonus, le spese sono ammesse nel Bonus Casa nella misura degli interventi finalizzati al conseguimento del risparmio energetico. Il Bonus Casa ammette, in quanto interventi comunque finalizzati all'ottenimento del risparmio energetico in senso lato, l'installazione dei soli contocalorie, senza che venga sostituito interamente o parzialmente l'impianto di climatizzazione invernale o anche nel caso in cui quest'ultimo sia sostituito con un impianto che non presenti le caratteristiche tecniche richieste per l'Eco Bonus. In conclusione, nel suo caso per la mera sostituzione dei contocalorie da applicare ai radiatori, potrà usufruire solo del Bonus Casa, adottando le consolidate procedure previste per le spese comuni condominiali.

Il tetto massimo d'oneri detraibili



Buongiorno, chiedo se in caso di reddito personale superiore a 75.000 euro, le spese per i lavori di ristrutturazione sulla prima casa con l'attuale limite di 96.000 al 50%, si intendono per anno, con i nuovi limiti legati anche alla situazione familiare, o si possono rinnovare annualmente in caso di nuovi successivi interventi di ristrutturazione edilizia, e quindi beneficiando nel mio caso, non avendo figli e coniuge a carico, a euro 7.000 di spesa detraibile annua?

— ANTONIO MANFREDI

Gentile Antonio, nella sua domanda richiama correttamente, che dal 2025 è stato fissato un tetto massimo complessivo di oneri detraibili, compresi quelli agevolati con i bonus in edilizia, per i soggetti con reddito superiore a 75.000 euro, variabile in funzione del numero dei figli a carico. In particolare, l'ammontare annuale totale degli oneri detraibili viene calcolato moltiplicando un "importo base" pari a: 14.000 euro se il contribuente ha reddito complessivo superiore a 75.000 euro e ad 8.000 euro se il contribuente ha reddito complessivo superiore a 100.000 euro, per un coefficiente pari a: 0,5 se nel nucleo familiare non sono presenti figli a carico; 0,7 se nel nucleo familiare è presente 1 figlio a carico; 0,85 se nel nucleo familiare sono presenti 2 figli a carico; 1 se nel nucleo familiare sono presenti più di 2 figli a carico, o almeno 1 con disabilità. Il contribuente con redditi superiori a 75.000 euro avrà certezza dell'importo della sua effettiva detrazione solo a seguito della verifica del conteggio sopra esposto. Le confermo che nel suo caso di redditi superiori a 75.000 euro (ed inferiori a 100.000

euro), senza figli a carico il suo limite di oneri detraibili è di 7.000 euro annui. Per le detrazioni che vengono ripartite in più anni, quali i bonus in edilizia, rilevano le rate di spesa riferite a ciascun anno di utilizzo. Pertanto, permane la possibilità di accedere a successivi interventi di ristrutturazione edilizia.

Gentile dottore, sto ristrutturando la mia prima casa ed ho una CILA aperta. Vorrei sapere se l'installazione di una pergotenda appoggiata alla facciata con copertura apribile motorizzata e con chiusure con tende in Cristal removibili e le spese di rifacimento mattonelle per il suo posizionamento possono rientrare nel Bonus Ristrutturazione 50% anziché nell'Ecobonus. Nel caso di Ecobonus avrei i vincoli dei massimali di importo per la detrazione e di caratteristiche di orientamento di esposizione dell'edificio.

— LUIGI FUMAGALLI

Gentile Luigi, l'installazione di una pergotenda nell'ambito di lavori di recupero edilizio, eseguiti in virtù di una CILA vigente, può essere agevolata con il Bonus Casa. Occorre però valutare, con il supporto di un professionista tecnico, alcuni aspetti rilevanti. Il primo è che l'intervento non comporti aumento volumetrico, perché l'installazione sarebbe considerata lavoro di "nuova costruzione" che non può accedere ai benefici dei bonus fiscali. Inoltre, è necessario verificare che l'intervento rispetti tutti i vincoli urbanistici previsti dal comune per questo tipo di interventi edilizi, diversamente commetteremmo un "vizio edilizio" incompatibile con l'ottenimento dei bonus fiscali immobiliari. Verificate queste condizioni, usufruendo del Bonus Casa è possibile far rientrare tutte le spese dell'installazione della pergotenda nel beneficio, comprese quelle di rifacimento delle mattonelle per il suo posizionamento.