



RASSEGNA STAMPA

19 Gennaio – 1° Febbraio 2026

Bonus Casa, quando spetta Le regole dell'agevolazione

I quesiti. I dubbi di chi acquista un immobile, ma ha la residenza altrove. L'Imu va pagata finché il trasferimento non è effettivamente avvenuto.

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, io e mio marito abbiamo acquistato un immobile a dicembre 2025 che eleggeremo a prima casa. Siamo già proprietari di altro immobile acquistato con agevolazioni prima casa, che verrà venduto con rogito entro fine febbraio 2026. La nuova casa necessita di ristrutturazione quindi ad ora non possiamo spostare lì la residenza. Fino a fine lavori (prevista marzo 2026) la casa di fatto non è abitabile. Questo crea problemi per poter usufruire del bonus ristrutturazione al 50% come prima casa? Rispetto all'IMU, ci hanno detto che dovremo pagare come seconda casa da dicembre 2025 fino al trasferimento della residenza, è corretto?

— LUISA GERLI

Gentile Luisa, il Bonus Casa favorisce le situazioni, molto ricorrenti, come la vostra di soggetti che dovendo eseguire lavori sulla loro nuova casa non vi possono trasferire la residenza. La detrazione con l'aliquota maggiore del 50% spetta alla duplice condizione che il beneficiario dell'agevolazione sia titolare di un diritto di proprietà o di



Le regole del Bonus Casa

un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione) e che la stessa sia adibita ad abitazione principale. Mentre la titolarità del dritto 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; invece, la destinazione ad abitazione principale (dove si risiede) può avvenire anche al termine dei lavori. Pertanto, nel vostro caso, avendo acquistato la vostra nuova "prima casa" lo scorso dicembre 2025, avviando a febbraio 2026 (dopo aver ceduto l'immobile precedente entro i 2 anni per non decadere dall'agevolazione di "prima casa" sul nuovo acquisto) i lavori di ristrutturazione e trasferendo la residenza entro il termine degli stessi, riuscite a rispettare entrambe le condizioni richieste per poter usufruire della maggiore detrazione del 50%. Infine, vi confermo che è corretto quanto vi segnalano in merito all'IMU, che è dovuta per il periodo che intercorre tra l'acquisto (dicembre 2025) e il

trasferimento della residenza (marzo 2026). Per poter beneficiare dell'esenzione IMU sulla prima casa, è necessario che trasferiate la vostra residenza presso l'immobile acquistato, stabilendovi la dimora abituale. Precedentemente al trasferimento della residenza siete tenuti al versamento dell'imposta.

Gentile dottor Moglia, ho acquistato un appartamento insieme a mia moglie, e abito in affitto con contratto con cedolare secca e obbligo di residenza nell'appartamento. Per l'appartamento prima casa, acquistato in previsione che presto dovrò lasciare l'appartamento in affitto perché è da ristrutturare e per la figlia del proprietario, c'è l'obbligo della residenza (i due appartamenti in questione sono entrambi siti nel Comune di Como)? Può suggerirmi come comportarmi per non andare contro le regole della prima casa. Grazie

Gentile lettore, l'acquisto di un appartamento con i benefici di "prima casa"

richiede le seguenti condizioni. L'immobile non deve essere accatastato nella categoria A/1 delle "abitazioni di tipo signorile". L'acquirente non deve essere titolare di altro immobile nello stesso comune e non deve essere titolare su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa. Infine, l'immobile deve trovarsi nel comune in cui l'acquirente ha (o intende stabilire) la propria residenza o vi lavora. Nel vostro caso siete già in possesso di quest'ultimo requisito, dal momento che avete la residenza nell'immobile in affitto che è ubicato nello stesso comune dell'appartamento che avete acquistato. Quindi per l'acquisto agevolato come "prima casa" non avete necessità urgente di trasferire la residenza. Però, consideri che i termini del cambio di residenza influenzano altri aspetti fiscali. Ad esempio, l'esonero dell'IMU come "prima casa" decorre dal momento del trasferimento della residenza presso l'immobile acquistato. Inoltre, anche la detraibilità degli interessi passivi sui mutui contratti per l'acquisto di una "prima casa" è ammessa quando si trasferisce la residenza presso l'immobile acquistato. Peraltro, per non decadere completamente dalla possibilità della detrazione, il trasferimento della residenza deve avvenire entro 12 mesi dall'acquisto. Scadenzi tutte queste tempistiche del trasferimento della residenza legate all'acquisto della sua abitazione per poter allineare tutti i diversi vantaggi fiscali.

Le pulizie in condominio



RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO E TRIBUTARIO DI ANCE COMO
Antonio Moglia
espertocasa@laprovincia.it

Gentile dottore, il mio quesito riguarda la scelta dell'impresa di pulizie in ambito condominiale. Nello specifico, vorrei sapere qual è il perimetro di azione decisionale dell'amministratore di condominio in relazione alla selezione della ditta di pulizie e alla successiva sottoscrizione del contratto. L'amministratore può procedere autonomamente all'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria e alla stipula di un contratto annuale o pluriennale, oppure è sempre necessaria una preventiva delibera assembleare? Inoltre, esistono limiti temporali o di spesa oltre i quali l'intervento dell'assemblea diventa obbligatorio, anche in presenza di un servizio qualificabile come ordinaria amministrazione?

— MARIO GIROLA

Gentile Mario, ai sensi del codice civile l'amministratore ha, tra gli altri, i compiti di disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini ed anche di erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni. In linea con quanto

sopra, l'affidamento di incarichi (come quello alla ditta di pulizie) definiti "normali" ossia che non implicano un onere economico rilevante per i condomini stessi, ben può rientrare negli atti di ordinaria amministrazione per il quale l'amministratore ha il potere di stipulare il contratto in autonomia senza dover ottenere preventivamente una deliberazione o autorizzazione da parte dell'assemblea. Se si deve cambiare ditta o affidare il servizio per la prima volta potrebbe in ogni caso essere più opportuno il coinvolgimento dell'assemblea anche se ciò non è normativamente previsto. Con riguardo al suo secondo quesito, non esiste un "limite di spesa" fissato dalla legge. Sicuramente si tratta di una valutazione che spetta all'amministratore fare in relazione al budget di spesa, alla grandezza del condominio, al numero dei condomini, a scelte effettuate in passato ecc. In conclusione, è evidente che comunque operi l'amministratore di condominio potrebbe non soddisfare mai gli interessi di tutti i condomini (specie se ci sono spese da versare nuove) e potrebbe pertanto subire quindi in un secondo momento delle contestazioni per il suo operato. In tal caso resta fermo che l'assemblea qualora non fosse d'accordo con la scelta operata potrebbe decidere sempre di far risolvere il contratto con la ditta di pulizia ovviamente stando attenti a quelli che sono i contenuti del contratto come pattuiti.



La gestione delle pulizie in condominio ARCHIVIO

Como

Ticosa, costi più alti e recupero in stallo

Area dismessa. Domani cadono i 19 anni dalla demolizione, ancora lontano l'avvio dei lavori per il maxi-parcheggio. Il sindaco Alessandro Rapinese assicura: «Entro la fine del mandato, riusciremo a concludere l'iter amministrativo»

GISELLA RONCORONI

Un altro anniversario, domani, per la ex tintostampiera Ticosa senza vedere alcuna ruspa al lavoro.

Le ultime presenti nella maxi area tra via Grandi e via Regina risalgono a 19 anni fa, al 27 gennaio 2007, quando iniziò la demolizione del corpo a C della grande fabbrica che aveva dato lavoro, fino al 1980, a migliaia di famiglie comasche. Eppure in base alle tempistiche annunciate da Comune e Acinque il 30 gennaio 2024, quando venne presentato il progetto per trasformare la zona in un grande parcheggio con hub energetico e nuova viabilità i cantieri effet-



Alessandro Rapinese

tivi avrebbero dovuto iniziare alla fine del 2025 per concludersi dopo un anno. Invece per vedere qualcosa muoversi che non siano le carte della burocrazia, bisognerà aspettare ancora e, in base alle ultime dichiarazioni del sindaco **Alessandro Rapinese**, la conclusione del suo mandato dovrebbe vedere (il condizionale è d'obbligo vista la maledizione sulla Ticosa che ha visto succedersi sindaci, giunte e consigli comunali da oltre quarant'anni) il completamento dell'iter amministrativo.

Il calendario si è spostato (di molto) in avanti. Durante la presentazione del progetto da 950 parcheggi si era parlato di tre anni: due per le carte e una per i lavori con l'obiettivo del taglio del nastro nel gennaio 2027, a vent'anni esatti dall'abbattimento. Il sindaco il 30 gennaio 2024 dichiarò infatti: «L'obiettivo è concludere tutto all'inizio del 2027, prima della fine del mandato». Venerdì sera, in di-

retta su Etv, a precisa domanda sull'apertura dei parcheggi in Ticosa ha invece detto: «Stiamo lavorando per farli, i partner ci sono e il progetto va avanti. Da trent'anni cercano di fare qualcosa e non ce l'ha fatta nessuno. Garantisco che per fine mandato quantomeno la pratica amministrativa sarà fatta».

Ad avere rallentato l'iter è, ancora una volta, la bonifica della parte rimanente della "cella 3" con stime economiche per rimuovere l'amianto in vertiginoso aumento (le ultime di Palazzo Ceruzzi parlano di 12 milioni di euro). Da asportare ci sono circa 8mila metri cubi di terreno dall'area di 4500 mq vi-

cino alla ex centrale termica "Santarella". Il Comune aveva scritto al ministero dell'Ambiente per chiedere un supporto a una bonifica diversa, lasciando cioè i materiali sul posto ma imprigionandoli nel sottosuolo con procedure particolari

in grado di garantire la sicurezza. Da Roma avevano risposto chiamando in causa il ministero della Salute che, al momento, non ha ancora dato riscontro.

La bonifica, o meglio il costo (che dipende, evidentemente, dalla modalità individuata), è cruciale per l'adeguamento del piano finanziario che deve essere rimodulato da Acinque. Ad ogni modo anche quando i faldoni arriveranno a Palazzo Ceruzzi le procedure burocratiche sono complesse tenendo conto che in ballo c'è un progetto da 27 milioni di euro (almeno questo era il valore di due anni fa) con contributo pubblico. Dall'analisi di tutti i documenti e se ci saranno le condizioni, si



L'area Ticosa ancora in attesa dei lavori di trasformazione

deve infatti arrivare alla dichiarazione di pubblica utilità e alla nomina del soggetto promotore con discussione e approvazione in consiglio comunale. L'ulteriore passaggio consiste nella validazione da parte del responsabile unico del procedimento prima dell'approvazione in giunta. A quel punto la gara che si basa sul criterio economico più vantaggioso: si partirà dal progetto di Acinque (che conterrà il diritto di prelazione) sul quale gli altri partecipanti potranno apportare modifiche migliorative. Insomma per la chiusura delle procedure se ne riparerà non prima di un anno e mezzo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il progetto

Obiettivo 958 posti auto E una nuova viabilità

Il progetto depositato da Acinque in Comune nel gennaio 2024 prevede che sui 46mila metri quadrati vengano realizzati 958 parcheggi (per auto, bus turistici, camper e biciclette con un'apposita velostazione). Stalli in parte "coperti" da pannelli solari che consentiranno di avere installata una potenza complessiva di un megawatt. Oltre ai parcheggi che, verso la tangenziale, saranno parzialmente ricoperti dal

verde andando quindi a creare una sorta di "effetto onda" vegetale mentre verso via Regina avranno una copertura integrale a pannelli solari, ci saranno due edifici, entrambi collocati verso la ex centrale termica Santarella. Il primo, con un'ampiezza di circa mille metri quadrati, avrà la funzione di hub turistico di accesso alla convalle e, quindi, in grado di ospitare servizi e zona commerciale con ristorazione.

Nei pressi di questo spazio sarà realizzata anche un'area gioco per bambini. La seconda costruzione, da 215 mq, ospiterà invece la velostazione per le bici. Il verde cosiddetto "pensile" sarà di 6mila metri quadrati complessivi a cui vanno aggiunti i 6.200 di verde "a raso". C'è poi il capitolo della riqualificazione viabilistica con l'addio ai semafori dell'incrocio di viale Roosevelt con la creazione di una rotatoria, sovrappassi pedonali in grado di bypassare la tangenziale, pista ciclabile, accesso diretto a via Regina e al cimitero e nuova fermata per gli autobus. **G. Ron.**

Carioni, il ritorno alla politica attiva Nel partito dell'ex ministro Castelli

Politica

Dalla Lega al Partito popolare del Nord. **Leonardo Carioni**, figura di spicco nella politica comasca di inizio Duemila ha aderito, dopo anni in cui non aveva più alcun ruolo nel Carroccio o di altro tipo, al partito fondato da **Roberto Castelli** in polemica con il nuovo corso della Lega salviniana.

Carioni, 73 anni, storico imprenditore del settore tes-

sile, è stato sindaco di Turate e poi presidente dell'amministrazione provinciale di Como per dieci anni (dal 2002 al 2007, poi rieletto con il 70% dei consensi fino al 2012) per poi essere per altri due anni il primo commissario dell'Ente di via Borgovico. È stato inoltre nei consigli di amministrazione di realtà co-



Leonardo Carioni

me Expo Milano 2015, Pedemontana e Sviluppo Sistema Fiera. Da sempre vicinissimo al fondatore della Lega **Umberto Bossi**, non si contano le serate passate dal comasco a Gemonio tra Coca Cola e canzoni ("L'emozione non ha voce" di Celentano il grande cavallo di battaglia) e un'amicizia indissolubile con

il Senatùr. «Dò il benvenuto all'amico Leonardo al nostro fianco nella nuova casa politica del nord - commenta Roberto Castelli, segretario politico del partito -. Noi siamo la ferma risposta alla svolta centralista e meridionalista dei partiti ormai divenuti parte del sistema, che tradiscono i legittimi interessi del nord, indifferentemente dalle sigle».

Il responsabile di Como **Luigi Loviseti** aggiunge: «La presenza di Carioni non è solo un'adesione formale, ma il segnale di un progetto che punta all'eccellenza e alla solidità per il futuro della nostra regione e del nord». **G. Ron.**

Lavoro e casa a Como La sfida di Asf per attrarre nuovi autisti

Il modello. L'ad Massimo Bertazzoli stima 40-50 ingressi in due anni
L'azienda punta sull'academy per formare i conducenti degli autobus

MARIA GRAZIA GISPI

Casa, scuole, servizi e formazione: c'è un ecosistema che ruota attorno al lavoro e concorre a renderlo attrattivo oltre agli stipendi. Le aziende come Asf Autolinee stanno riorganizzando il personale per affrontare nuove necessità di servizio e garantire il ricambio generazionale. L'amministratore delegato Massimo Bertazzoli spiega come la formula del progetto All'Oggi incrocia una delle necessità dei nuovi lavoratori più acuta: trovare casa a Como e provincia a canoni accessibili.

ASF Autolinee ha avviato da alcuni anni un'Academy per la formazione dei conducenti. Qual è l'esigenza che vi ha spinto a investire su questo strumento?

L'Academy nasce tre anni fa come risposta strutturale a un problema ormai cronico del settore: la carenza di autisti. È uno dei canali stabili che abbiamo messo in campo per attrarre giovani, ma anche persone che sono uscite dal mondo del lavoro e desiderano rientrarvi con una formula diversa. Il percorso è lungo, dura dai sei agli otto mesi, perché prima di avere un autista pienamente formato servono tempo e investimenti. Proprio per rendere il progetto attrattivo, abbiamo

deciso di assumere i partecipanti già nel periodo di formazione: inizialmente con un contratto part-time a tempo determinato, che diventa full-time e a tempo indeterminato una volta conseguite le patenti.

Quanti inserimenti siete riusciti a realizzare attraverso l'Academy e qual è il fabbisogno atteso nei prossimi anni?

Nel 2024 abbiamo assunto complessivamente 85 persone, di cui 34 provenienti dall'Academy. Nel 2025 le assunzioni sono state 45, con 14 allievi formati internamente. Oggi la nostra azienda conta 505 dipendenti, di cui circa 400 autisti: il numero oscilla tra 390 e 416 a seconda delle esigenze di servizio. Guardando avanti, prevediamo per il 2026 e il 2027 un fabbisogno analogo, tra i 40 e i 60 nuovi conducenti all'anno. Dobbiamo infatti compensare sia le uscite fisiologiche sia le quiescenze, che incidono mediamente per circa il 10% della forza lavoro ogni anno. Si tratta di un turnover rilevante, dunque, che impone una programmazione sul lungo periodo. Per questo l'Academy non è un'iniziativa spot, ma un processo continuo. Nel 2026 ri-

partiamo con 15 allievi e, se le condizioni lo permetteranno, stiamo valutando un secondo ciclo in autunno. La durata del percorso supera spesso l'annualità e richiede una pianificazione "a rotazione". L'età media dei conducenti resta elevata e il ricambio generazionale è una priorità non rinviabile».



Massimo Bertazzoli

Avete introdotto anche formule contrattuali più flessibili: quanto conta questo aspetto nell'attrattività del lavoro?

Conta moltissimo. Il lavoro dell'autista prevede turnazioni, notti, domeniche, e questo può rappresentare un freno. Per questo stiamo ampliando l'offerta di part-time verticali e orizzontali: chi vuole lavorare solo nel weekend o poche ore al giorno trova oggi maggiore apertura. È un modo più moderno di gestire il personale, che prova a conciliare le esigenze aziendali con quelle delle persone.

Che profilo hanno i candidati che si avvicinano all'Academy?

Il quadro è piuttosto eterogeneo. La maggioranza ha meno di trent'anni, ma in ogni classe ci sono mediamente cinque o sei persone sopra i cinquan-

t'anni, che vedono in ASF un'opportunità di rientro nel mercato del lavoro. Le donne sono ancora poche, due o tre per corso, ma l'esperienza ci dice che hanno spesso una marcia in più in termini di attenzione e precisione alla guida.

Ci sono anche lavoratori che arrivano da fuori territorio?

Alcuni arrivano da altre regioni o da esperienze estere. Proprio per questo abbiamo avviato collaborazioni, come quella con la Fondazione Scalabrini, per affrontare uno dei nodi principali: la casa. Trovare del resto un alloggio a prezzi sostenibili nel Comasco non è semplice. Offrire soluzioni abitative calmierate è diventato un fattore competitivo. Abbiamo già inserito alcune persone grazie a questo supporto.

Durante il periodo di formazione gli allievi percepiscono uno stipendio?

Sì. L'assegno mensile è di circa 850 euro, a cui si aggiungono buoni pasto, indennità di presenza e altre voci. Di fatto si arriva intorno ai mille euro al mese. È un reddito di ingresso che consente di studiare e formarsi, ma per chi viene da fuori il tema abitativo resta cruciale.

Casa, lavoro e servizi: quanto conta il contesto territoriale nell'attrarre lavoratori?

Case Vuote e Crisi Abitativa

Il territorio di Como sta vivendo una profonda contraddizione:



circa **99.800 abitazioni** risultano sfitte (il 27% del totale provinciale)



lavoratori, giovani e famiglie **faticano a trovare alloggi a prezzi sostenibili**

Questa **emergenza non è solo sociale, ma economica**, poiché la carenza di case ostacola le imprese locali nel compito di attrarre e trattenere personale

CHE COS'È IL PROGETTO "ALL'OGGI"



Nato dal Tavolo prefettizio sull'abitare, il progetto è una risposta collettiva che unisce:

- ▣ **Istituzioni** (Prefettura, Camera di Commercio)
- ▣ **Associazioni di categoria** (Confindustria Como)
- ▣ **Terzo Settore** (Fondazione Scalabrini)



L'obiettivo è rimettere in circolo gli immobili inutilizzati, destinandoli a:

- ▣ **Nuovi lavoratori in arrivo sul territorio**
- ▣ **Working poor e nuclei a basso reddito**
- ▣ **Famiglie in fragilità abitativa temporanea**

I DUE PILASTRI OPERATIVI: SERVIZIO E FONDO ROTATIVO

Il progetto si muove su due binari concreti per superare le barriere che tengono le case sfitte:

■ Gestione Diretta (Servizio ALL'OGGI):

La Fondazione Scalabrini agisce come intermediario garantito, occupandosi della ricerca, dell'assegnazione e della gestione degli alloggi, offrendo ai locatari case arredate e senza cauzione

■ Ristrutturazioni Agevolate (Fondo Rotativo):

Una dotazione iniziale di 300.000 euro permette ai proprietari di accedere a finanziamenti a tasso zero (fino a 15.000 euro) per piccoli lavori di manutenzione o messa a norma, a patto di affittare poi a canoni calmierati

Popolazione stabile Lieve calo nel capoluogo

Nonostante la percezione di una forte richiesta di alloggi, negli ultimi cinque anni la provincia di Como ha mantenuto una popolazione relativamente stabile di quasi 600mila residenti, attestandosi nel 2023 intorno ai 597.949 residenti.

Secondo le stime basate sui dati Istat, la variazione media annua tra il 2018 e il 2023 è stata praticamente pari a zero, con

la popolazione complessiva che ha oscillato senza trend di forte crescita o calo. Questo equilibrio demografico riflette dinamiche contrastanti: da un lato un saldo naturale negativo, con un indice di vecchiaia che a Como tra i più alti della regione, al settimo posto, con 196,7%, dove i decessi superano i nati. La presenza di residenti stranieri e il flusso di trasferimenti interni mantengono una certa di-

IL PROGETTO LA RETE DELLA DIOCESI

Fondo Famiglia Lavoro Così si previene l'esclusione

C'è un tassello fondamentale nel mosaico del progetto All'Oggi ed è il Fondo di Solidarietà Famiglia Lavoro 2020 che, tra i resto, si attiva nel caso gli inquilini perdessero il lavoro o se, per gravi necessità, non fossero più in grado di sostenere il canone pattuito per l'affitto di casa. «Interveniamo per il tempo necessario perché una famiglia ritrovi un equilibrio e l'indipendenza anche economica, in modo da evitare che alla difficoltà contingente si aggiunga anche quella della perdita della casa» così

Giorgio Riccardi spiega una delle funzioni del Fondo, voluto dalla Diocesi di Como.

Nato nella sua forma attuale nel 2020, in piena emergenza pandemica, il Fondo continua oggi a operare come strumento di sostegno e accompagnamento per famiglie colpite da difficoltà improvvise e vede coagularsi un'ampia alleanza. La rete dei referenti nei Vicariati, degli operatori della Caritas, delle parrocchie e delle associazioni opera d'intesa con il Comitato dei Garanti del Fondo partecipato, oltre che dalla Diocesi di Como, anche da Caritas, Compagnia delle Opere, Acli, Consulta diocesana aggregazioni

laicali e attivo grazie al contributo di privati, inclusa Confindustria Como. Il perimetro d'azione del Fondo è quello di intervenire nei momenti di interruzione del percorso lavorativo.

«La nostra attività è occuparci dei problemi del lavoro - chiarisce Riccardi - sostenendo economicamente e accompagnando le persone nelle fasi di difficoltà: licenziamenti, inserimenti lavorativi complessi, oppure situazioni di fragilità economica come durante l'epidemia, soprattutto per chi non era coperto dagli ammortizzatori ordinari». Una fascia spesso invisibile, ma strutturale-

mente esposta al rischio di impoverimento. In questo contesto si inserisce la collaborazione con la Fondazione Scalabrini, che opera sul fronte abitativo. «Noi non ci occupiamo dell'abitare in prima battuta - precisa Giorgio Riccardi - ma chi perde il lavoro spesso si ritrova anche con problemi di casa». Il ruolo del Fondo è dunque è simile a quello di "ruota di scorta": bene che ci sia ma si spera che non sia necessario usarla. Il Fondo serve quindi a «integrare, per un periodo limitato, il pagamento dell'affitto quando questo non è più sostenibile a causa della perdita del lavoro, di una malattia o di esigenze di assistenza familiare».

Le cause delle crisi sono ricorrenti: «i casi più normali sono la perdita del lavoro, la malattia di chi procurava il reddito, oppure un figlio o un genitore che richiede particolare assistenza

e manda in crisi il normale equilibrio familiare» elenca Riccardi. Interventi temporanei, pensati per consentire alle persone di riorganizzarsi e rientrare in una condizione di autonomia. I numeri restituiscono la dimensione dell'impegno. «In cinque anni abbiamo erogato contributi per circa 900mila euro in tutta la diocesi - spiega Giorgio Riccardi - con un peso significativo sulla città di Como». Al livello cittadino, il sostegno erogato negli



Giorgio Riccardi

ultimi cinque anni ammonta a circa 180mila euro. Complessivamente, sono circa 700 le famiglie accompagnate dal 2020 a oggi. Le risorse provengono da uno stanziamento iniziale della Cei, da Caritas e soprattutto da donazioni e raccolte fondi, con il contributo di fondazioni e soggetti del mondo economico locale. La gestione

è affidata alla Fondazione Caritas "Solidarietà e Servizi", attraverso un comitato che valuta le richieste. Elemento centrale resta il metodo. «Il criterio su cui lavoriamo è l'accompagnamento - sottolinea Riccardi - è fondamentale che ci sia un soggetto della rete, Caritas, parrocchie, Acli o centri di formazione che conosca la persona e se ne faccia carico». Non solo contributi economici, ma anche orientamento: «abbiamo accompagnato diverse persone ai centri per l'impiego o alla formazione, anche senza erogare denaro».

Un modello mirato che misura il proprio successo in modo controintuitivo. «Noi speriamo di non servire - conclude Giorgio Riccardi - perché significa che le persone riescono a risolvere in autonomia le loro difficoltà». Un auspicio che equivale a prevenire l'esclusione prima che diventi strutturale **M. Gis.**



GARANZIE PER I PROPRIETARI E RUOLO DEL PARTENARIATO

Uno dei punti di forza è la riduzione del rischio per i proprietari. Spesso le case restano vuote per timore di morosità o danni; ALL'OGGI interviene offrendo:

- **la garanzia di un interlocutore unico** (Fondazione Scalabrini) che assicura pagamenti certi
- **la restituzione dell'immobile nei tempi stabiliti**

Withub

Emergenza abitativa

«Sfida per la comunità»

Il piano. Il prefetto di Como Conforto Galli «Nessuno può agire da solo» Vergani: «La difficoltà di reperire alloggi è una delle principali barriere»

COMO

Case sfitte, canoni calmierati e strumenti operativi per rispondere all'emergenza abitativa e restituire competitività del territorio: il progetto All'Oggi offre una soluzione grazie alla rete che aggrega enti del terzo settore, associazioni imprenditoriali e proprietari di immobili. A Como si pone un problema paradossale: lavoratori e famiglie faticano a trovare soluzioni sostenibili per locazioni a canoni che siano accessibili agli stipendi medi comaschi, ma sullo stesso territorio i dati Istat evidenziano che risultano sfitte circa 99.800 abitazioni, il 27% del totale. Quasi una casa su tre, in provincia di Como, resta vuota e inutilizzata.

Il progetto All'Oggi, nato dal Tavolo prefettizio sull'abitare, interviene in questo scenario indirizzandosi a nuovi lavoratori in arrivo sul territorio, a working poor e nuclei a basso reddito, a persone e famiglie in situazione di fragilità abitativa temporanea. «Il tema dell'emergenza abitativa è assolutamente centrale per la comunità lariana – ha evidenziato il prefetto di Como, Corrado Conforto Galli – parlare oggi di difficoltà abitative, in un contesto non slegato dal tema del lavoro e dalla necessità di assicurare una sempre più solida coesione sociale, significa affrontare la sfida più importante per il futuro della nostra comunità. Ma significa anche ripensare il nostro modo di collaborare, di costruire politiche territoriali di sviluppo. In questo percorso, il ruolo delle



Quasi una casa su tre, nel Comasco, è inutilizzata

istituzioni, delle imprese, del Terzo Settore e della società civile è complementare: nessuno può agire da solo».

Due i pilastri del progetto: il servizio All'Oggi che fa seguito all'esperienza della Fondazione Scalabrini con la rete StandUp: da tempo gestisce direttamente la ricerca e l'assegnazione di case nel mercato privato, offrendo soluzioni arredate a canoni calmierati e senza cauzione. È inoltre stato istituito un Fondo rotativo che, costituito con una dotazione iniziale di 300.000 euro, finanzia interventi di messa a norma e manutenzione leggera, fino a 15.000 euro per alloggio, a tasso zero, vincolati alla fissazione di canoni di affitto sostenibili. «All'Oggi è già, di per sé, un risultato – ha dichiarato Francesca Painsi, presidente della Fondazione Scalabrini – perché dimo-

stra che un territorio può decidere di affrontare un problema complesso non con interventi isolati, ma costruendo alleanze. Soggetti diversi, istituzioni economiche, imprese, terzo settore, hanno scelto di condividere responsabilità e soluzioni. La casa è una condizione essenziale per lavorare, pervivere con dignità, per progettare il futuro. Questo progetto nasce dalla volontà di non lasciare nessuno solo davanti a questa difficoltà». «La difficoltà di reperire alloggi per i collaboratori è diventata una delle principali barriere alla crescita delle nostre imprese – ha dichiarato Ezio Vergani, presidente della Camera di Commercio di Como-Lecco – abbiamo deciso di contribuire al progetto All'Oggi perché la disponibilità di abitazioni a canoni accessibili costituisce un elemen-

to decisivo per attrarre e trattenere lavoratori. L'auspicio è che parte del patrimonio immobiliare da tempo inutilizzato possa divenire una risorsa vitale per il sistema economico locale».

«Confindustria Como ha scelto di essere parte promotrice del progetto All'Oggi perché la questione abitativa è, oggi, un fattore strategico per la competitività e la coesione del nostro territorio – ha sottolineato Gianluca Brenna, presidente di Confindustria Como – le imprese hanno bisogno di attrarre e trattenere lavoratori, ma questo è possibile solo se esistono condizioni di vita dignitose e accessibili. Il progetto All'Oggi ed il Fondo rotativo per le ristrutturazioni rappresentano uno strumento concreto e innovativo. Si riduce il rischio per i proprietari, si rimettono in circolo alloggi oggi inutilizzati e si genera valore sociale duraturo. Confindustria Como crede in questo modello di partenariato, capace di coniugare sviluppo, responsabilità sociale e attenzione alle fragilità del territorio». Si evidenzia l'interesse manifestato da Fondazione Cariplo, il coinvolgimento della Fondazione della Comunità Comasca e dell'Ordine dei Commercialisti di Como, l'approvazione di Confedilizia Como e l'adesione di partner come Asf Autolinee, Concooperative Insubria, Compagnia delle Opere Como, Confedilizia Como, la Società Cooperativa Edificatrice, il Fondo di Solidarietà Famiglia Lavoro 2020 della Diocesi di Como, insieme a enti del Terzo Settore.

M. Gis.

namicità, ma non compensano in modo significativo.

A Como città i dati dell'ultimo quinquennio raccontano una leggera contrazione demografica. La popolazione residente è passata da circa 85.979 persone nel 2018 a circa 83.586 nel 2023, con una variazione media annua di -0,56% nel periodo considerato. Questo lieve calo demografico del centro urbano riflette tendenze più ampie che caratterizzano molte città italiane di medio-piccole dimensioni, dove il saldo naturale è negativo, conseguenza di un basso tasso di natalità e di una popolazione che invecchia.

Conta moltissimo. Non bastano il contratto e lo stipendio: servono scuole, asili, trasporti, servizi efficienti. Da quando sono arrivato in Asf, nel dicembre 2023, ho visto crescere la consapevolezza di questa esigenza di rete. Il dialogo con l'ente Provincia è assiduo, penso ad esempio ai tavoli sugli orari scolastici e alla pianificazione del servizio. Qualcosa si sta muovendo anche a livello comunale. C'è ancora molto da fare, ma la direzione è quella giusta: solo costruendo un ecosistema territoriale attrattivo si può sostenere davvero lo sviluppo economico e occupazionale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le soluzioni in altre province

Varese attrae con un voucher

L'iniziativa

Problemi simili e soluzioni differenti: la Camera di Commercio di Varese ha avviato un progetto per affrontare la carenza di forza lavoro qualificata e il progressivo calo demografico. Con il bando «Vieni a vivere a Varese», l'ente camerale ha messo in campo incentivi economici destinati a chi sceglie di trasferirsi in provincia, stabilendo la propria residenza e lavorando per un'azienda locale.

La misura si basa su una dotazione finanziaria complessiva di 300.000 euro per il triennio 2025-2027 e prevede l'erogazione, per ciascun beneficiario, di voucher del valore di 2.000 euro all'anno per tre anni, fino a un massimo di 6.000 euro. I contributi, erogati sotto forma di voucher spendibili per beni e servizi, sono rivolti a persone tra i 18 e



La sede della Camera di commercio di Varese

i 40 anni, in seguito ampliato fino a 45 anni nella riapertura del bando, che abbiano stipulato un nuovo contratto di lavoro dipendente o di apprendistato con un'impresa della provincia di Varese e trasferiscano qui la propria residenza entro 90 giorni dall'inizio del rapporto lavorativo. L'obiettivo è duplice: da un lato rispondere all'allarme lanciato dalle imprese locali sulla

difficoltà a trovare lavoratori qualificati, dall'altro, rafforzare la competitività e la vitalità demografica di un territorio produttivo strategico della Lombardia. Secondo i promotori, la sinergia tra incentivi economici, opportunità occupazionali e qualità della vita offerta dal territorio può favorire l'incontro tra domanda e offerta di lavoro, riducendo il mismatch che ca-

atterizza molti settori produttivi italiani.

Fin dai primi mesi di apertura del bando si sono registrate migliaia di richieste di informazioni, con un interesse internazionale particolarmente significativo. Sul piano dei risultati concreti, i primi dati parlano di un avvio simbolico ma significativo: nel dicembre 2025 sono stati accolti i primi dodici nuovi residenti – lavoratori, con un'età media di circa 29 anni, provenienti da diverse regioni italiane e con profili professionali che spaziano dalla sanità all'ingegneria e alla tecnologia.

Con la nuova edizione del bando, l'intento della Camera di Commercio è consolidare l'attrattività del territorio, ampliando la platea dei beneficiari e rafforzando le sinergie con imprese, amministrazioni locali e organismi formativi. In un contesto nazionale segnato da dinamiche demografiche complesse, «Vieni a vivere a Varese» rappresenta un esempio di come politiche di attrazione del capitale umano possano integrarsi con strategie di sviluppo economico territoriale. **M. Gis.**

Popolazione stabile negli ultimi cinque anni

I dati Istat

Nonostante la percezione di una forte richiesta di alloggi, negli ultimi cinque anni la provincia di Como ha mantenuto una popolazione relativamente stabile di quasi 600mila residenti, attestandosi nel 2023 intorno ai 597.949 residenti. Secondo le stime basate sui dati Istat, la variazione media annua tra il 2018 e il 2023 è stata praticamente pari a zero. Questo equilibrio demografico riflette dinamiche contrastanti: da un lato un saldo naturale negativo, con un indice di vecchiaia che a Como tra i più alti della regione, al settimo posto, con 196,7%, dove i decessi superano i nati. La presenza di residenti stranieri e il flusso di trasferimenti interni mantengono una certa dinamicità, ma non compensano in modo significativo. A Como città i dati dell'ultimo quinquennio raccontano una contrazione de-

demografica. La popolazione residente è passata da circa 85.979 persone nel 2018 a circa 83.586 nel 2023, con una variazione media annua di -0,56%. Questo lieve calo demografico riflette tendenze più ampie che caratterizzano molte città italiane di medio-piccole dimensioni, dove il saldo naturale negativo, di fatto non viene compensato dal saldo migratorio. Per l'economia locale questi dati sono più di una statistica: una base demografica stabile o in leggero calo influisce su mercato del lavoro, consumi, domanda di servizi e sostenibilità delle politiche pubbliche. Nella nostra provincia la sfida demografica si intreccia con quella economica: mantenere attrattività per giovani lavoratori, conciliare esigenze familiari e sostenere l'inclusione degli stranieri residenti diventano elementi chiave per invertire segnali di stagnazione o contrazione futura. **M. Gis.**

Erba

La città che cambia Messa in vendita ex centrale elettrica

Il caso. L'annuncio con una richiesta di 150mila euro
Il comparto di via della Libertà di 10.500 metri quadri
è tra le aree dismesse da abbattere o riqualificare

ERBA

LUCA MENEGHEL

La vecchia centrale elettrica di via della Libertà, sull'alzaia del torrente Lambro, è in vendita a 150mila euro.

L'annuncio, comparso sui portali immobiliari, riguarda un'area molto vasta: 10.500 metri quadrati, che comprendono 1.500 metri quadrati di fabbricati. Il lotto è ancora di proprietà di Enel Italia; anni fa la stessa società ha venduto grossi stabili in centro città, nei prossimi mesi verranno abbattuti per realizzare un complesso residenziale.

La vecchia centrale elettrica di via della Libertà è posta a pochi metri di distanza dal centro sportivo del Lambro.

La situazione

Negli ultimi anni se ne è parlato per problemi di ordine pubblico (qualcuno entrava a dormire la notte, altri abbandonavano rifiuti nell'area esterna): «La vecchia centrale è stata inserita nell'elenco delle aree dismesse con criticità da abbattere o riqualificare, come previsto dall'articolo 40 bis delle legge regionale 12 del 2005» ricorda il sindaco **Mauro Caprani**.

La legge prevede un incremento dei diritti edificatori

per i proprietari di aree dismesse che presentano al Comune un piano di recupero, da attuare entro dieci anni. In alternativa, devono radere al suolo l'edificio entro due anni. Il consiglio comunale ha approvato l'inserimento della vecchia centrale tra le aree dismesse con criticità il 27 gennaio 2025, resta quindi un anno di tempo per prendere una decisione.

Il fatto che l'area sia stata messa in vendita prova che Enel non ha interessi diretti nella riqualificazione, ed è alla ricerca di imprenditori interessati a rilevare i lotti sfruttando anche i benefici legati alla riqualificazione. I terreni comprendono due unità abitative, due autorimesse e un opificio disposto su tre piani che misura da solo 1.340 metri quadrati. Le potenzialità sono molteplici: dal residenziale ai servizi, i lotti si prestano a una riqualificazione completa.

Enel a Erba aveva un'area ancora più grande in pieno

■ Di proprietà dell'Enel come quella in zona via Fiume ceduta anni fa

centro, a ridosso di via Fiume, ma è stata venduta da diversi anni. Anche questo lotto è stato inserito nell'elenco delle aree dismesse con criticità e i proprietari (la Francesco Ciceri Costruzioni di Albavilla) sono pronti a intervenire nei prossimi mesi.

Un anno di tempo

Un primo passo è stato compiuto lo scorso anno, con l'avvio delle prime demolizioni e con la cessione di un'area esterna su cui l'amministrazione ha realizzato un parcheggio pubblico da quaranta posti auto.

Molteplici sono stati poi i contatti dell'impresa proprietaria con il sindaco Caprani e i funzionari comunali: a quanto risulta, ma il progetto non è ancora stato reso pubblico, l'obiettivo è realizzare un complesso residenziale con aree verdi.

Il primo passo, in ogni caso, sarà abbattere gli edifici dismessi che ancora sono presenti nell'area di via Fiume. È un processo che dovrebbe partire già la prossima estate, segnando il primo passo verso l'abbattimento di tutte le aree centrali dismesse che deturpano il centro (oltre all'ex Enel ci sono ex Gasfire ed ex Molino Mottana).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'ex centrale elettrica di via Libertà: in vendita a 150mila euro

L'elenco degli immobili a rischio Tra pericolo di crolli e degrado

L'elenco delle aree dismesse con criticità da abbattere o riqualificare è stato composto in due tempi dal consiglio comunale erbese. La lista dei primi immobili è stata approvata il 23 ottobre 2023 e comprende tutte le aree dismesse di via Fiume: ex Enel, ex cabina Enel, ex Molino Mottana ed ex Gasfire.

Il 27 gennaio 2025, all'elenco si sono aggiunti altri immobili sorsi fra il centro e le frazioni: i principali sono la centrale elettrica di via della Libertà (che Enel ha messo in vendita a 150mila euro), l'ex tessitura

Pontelambro sulla provinciale Lecco-Como e l'ex Meroni di via Leopardi.

Per tutti gli immobili inseriti nella lista, si legge nelle delibere consiliari, «risultano depositate agli atti segnalazioni da forze dell'ordine, uffici dell'ente e cittadini nonché provvedimenti emessi da questo ente che documentano le condizioni di disseminazione e le criticità in merito alla loro sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale».

Lo scorso dicembre, nel corso di una seduta del consiglio co-

munale, il sindaco **Mauro Caprani** ha fatto il punto a due anni dall'approvazione del primo elenco: i proprietari dell'ex Molino Mottana e dell'ex Enel di via Fiume hanno preso contatti con l'amministrazione per riqualificare le aree, mentre i proprietari dell'ex cabina Enel e dell'ex Gasfire non si sono ancora mossi.

«Lo scorso mese di ottobre, alla scadenza dei termini, abbiamo notificato loro un invito ad adempiere entro quattro mesi» ha detto il sindaco Caprani. Se non lo faranno, partiranno le ordinanze di demolizione. **L. Men.**

Cooperativa Arca, taglio del nastro dopo un anno di lavori



Di Riccardo Piccolo — 29/01/2026 in Solidarietà



LINK: <https://www.expansionetv.it/2026/01/29/cooperativa-arca-taglio-del-nastro-dopo-un-anno-di-lavori/>

**ATTUALITÀ**

Meno emissioni e rinnovabili: per le sedi comasche di Arca maxi intervento da 8,5 milioni (chiuso in tempi perfetti)

29/01/2026 | 16:21 |  Redazione

[LINK: https://comozero.it/attualita/meno-emissioni-e-rinnovabili-per-le-sedi-comasche-di-arca-maxi-intervento-da-85-milioni-chiuso-in-tempi-perfetti/](https://comozero.it/attualita/meno-emissioni-e-rinnovabili-per-le-sedi-comasche-di-arca-maxi-intervento-da-85-milioni-chiuso-in-tempi-perfetti/)

Acinque e ANCE Como completano la riqualificazione energetica delle sedi Arca



Intervento da 8,5 milioni di euro: edifici più efficienti, sostenibili e confortevoli per comunità e operatori

LINK: <https://www.ciaocomo.it/2026/01/29/acinque-e-ance-como-completano-la-riqualificazione-energetica-delle-sedi-arca/323134/>

IL PROGETTO

Completata la riqualificazione energetica delle sedi di Arca

E' stata realizzata da Acinque e ANCE Como per lo sviluppo sostenibile



Fino Mornasco · 29/01/2026 alle 21:32

di **Alessandro Deservi**

[LINK: https://primacomo.it/attualita/completata-la-riqualificazione-energetica-delle-sedi-di-arca/](https://primacomo.it/attualita/completata-la-riqualificazione-energetica-delle-sedi-di-arca/)

Alleanza di Acinque e Ance Più energia per il sociale

L'intervento. Nella sede di Arca migliorate le prestazioni e ridotti i consumi. Riqualficazione e impianto fotovoltaico per un investimento di 8,5 milioni

COMO

DANIELA COLOMBO

Abbattimento del fabbisogno termico degli edifici mediante l'installazione di cappotti termici, l'isolamento del sottotetto, la sostituzione degli infissi e l'installazione di schermature solari. Si sono concentrati su questi lavori di riqualficazione energetica delle due sedi operative dell'Arca, la maschile di via Statale per Lecco e la femminile a Fino, di proprietà di Ats Insubria e in comodato d'uso alla Cooperativa.

L'opera

L'opera è frutto di una sinergia fra Ance Como e il gruppo Acinque, per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, riducendo le emissioni e i consumi attraverso il ricorso alle fonti rinnovabili secondo una logica di sostenibilità. Gli interventi, inoltre, si sono concentrati sull'ottimizzazione della generazione di calore: sono stati infatti sostituiti gli impianti di climatizzazione, con nuovi sistemi full-electric a pompa di calore o sistemi ibridi a pompa di calore con caldaia a integrazione. A completamento delle attività di efficientamento, sulla copertura della struttura in via Statale per Lecco è stato installato un impianto fotovoltaico con 99,8 kWp di potenza per generare energia rinnovabile. L'impianto è inoltre corredato da batterie di accumulo, in grado di sopprimere a parte dei consumi elettrici della struttura. Infine, la struttura è stata dotata di un impianto solare termico di 18 collettori da 2,2 mq cadauno dedicato alla produzione di acqua calda sanitaria. L'intervento in via Statale per Lecco, nel suo complesso, ha permesso all'edificio un passaggio dalla classe



Da sinistra: Corrado Bina, Maurizio Galli, Stefano Cetti, Eugenio Rizzuti e Alessandra Bianchi

energetica F alla classe energetica C. Allo stesso modo, sull'edificio ubicato a Fino Mornasco è stato installato un impianto fotovoltaico di 90 kWp di potenza, con batterie di accumulo, e 30 pannelli solari termici da 2,2 mq. La struttura di Fino ha quindi compiuto un passaggio da classe energetica F a classe energetica A3. Le opere, per un investimento complessivo di 8,5 milioni di euro, sono state completate in un anno e hanno rispettato la tabella di marcia prevista. L'iniziativa rientra nel quadro dell'accordo siglato nel 2018 fra Acinque e Ance Como sulla riqualficazione energetica immobiliare, a beneficio della valorizzazione del patrimonio edilizio del territorio e della sostenibilità.

«Ammetto che la proposta ci aveva un po' spaventato all'inizio, significava aprire un cantiere grosso con le strutture operative - evidenzia Maurizio Galli, consigliere delegato di Cooperativa Arca -. Poi abbiamo notato la correttezza della proposta e deciso di rischiare, è importante migliorare la situazione di comfort degli utenti, oltre al notevole risparmio. Quello che noi risparmiamo, lo reinvestiamo in attività terapeutiche».

tezza della proposta e deciso di rischiare, è importante migliorare la situazione di comfort degli utenti, oltre al notevole risparmio. Quello che noi risparmiamo, lo reinvestiamo in attività terapeutiche».

Soddisfazione

«Vicinanza e rapporto con il territorio sono per noi un fattore distintivo - rimarca Stefano Cetti, Ad del Gruppo Acinque -. L'intervento permette di stare meglio, migliorare la fruibilità degli spazi e risparmiare. Ci confermiamo presenti in casi come questo dove si coniuga il business alla valenza sociale sul nostro territorio».

Corrado Bina, Ad di Acinque Innovazione, ha spiegato i dettagli dell'intervento, evidenziando come «queste soluzioni tecnologiche consentono di abbattere i consumi degli edifici e di sfruttare energia rinnovabile, riducendo la dipendenza dai combustibili fossili». Eugenio Rizzuti, presidente

Ance Como: «La logica della collaborazione con Acinque era fare rete attraverso le competenze, per riqualficare gli edifici sul territorio. Abbiamo realizzato interventi qualitativamente importanti e dato dei riscontri economici. Non ci vogliamo fermare». Alessandra Bianchi, presidente Promedil, ha espresso «grande soddisfazione e orgoglio. Abbiamo sviluppato un'esperienza per portare la nostra consulenza tecnica e amministrativa». Infine Salvatore Gioia, direttore generale di Ats Insubria: «Abbiamo aderito immediatamente, un'iniziativa fondamentale anche per il proseguimento di questa collaborazione con Arca. Lavorando in squadra, pubblici e privati, facciamo il bene dei nostri cittadini. Tutto si è svolto senza interrompere il servizio: queste iniziative dimostrano che lavorando insieme e facendo squadra, si garantiscono alti livelli qualitativi del servizio».

Intervento da otto milioni e mezzo frutto di una sinergia fra Ance Como e il gruppo Acinque per il terzo settore

COMO

La Comunità Arca migliora la qualità degli edifici di Como e Fino Mornasco. Nei giorni scorsi, sono stati completati i lavori di riqualificazione energetica di due sedi operative della lotta alle dipendenze di proprietà di Ats Insubria, in via Statale per Lecco a Como e a Fino Mornasco, in comodato d'uso alla Cooperativa Arca. Il risultato è frutto di una sinergia fra Ance Como e il gruppo Acinque, per migliorare in maniera rilevante le prestazioni energetiche degli edifici, riducendo le emissioni e i consumi attraverso il ricorso al-



le fonti rinnovabili secondo una logica di sostenibilità. Il progetto ha previsto un importante intervento di abbattimento del fabbisogno termico degli edifici, con l'installazione di cappotti termici, l'isolamento del sotto-

tetto, la sostituzione degli infissi e l'installazione di schermature solari. Sono stati infatti sostituiti gli impianti di climatizzazione, prevalentemente alimentati da combustibili fossili, con nuovi sistemi full-electric a pompa

I rappresentanti
di Ance Como
e del gruppo
Acinque
L'investimento
complessivo
sugli immobili
è stato
di 8,5 milioni
di euro

di calore. Gli interventi, inoltre, si sono concentrati sull'ottimizzazione della generazione di calore. L'investimento complessivo è stato di 8,5 milioni di euro, e le opere sono state completate in un anno.

«**Interventi** come questo – commenta Salvatore Gioia, direttore generale di Ats Insubria – dimostrano che la tutela della salute non passa solo attraverso i servizi sanitari, ma anche attraverso la qualità degli spazi in cui le persone vivono e vengono accolte. La riqualificazione energetica di Arca è un vero e proprio investimento dal punto di vista dell'efficienza e anche del benessere della comunità».

Paola Pioppi

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato



Completati gli interventi frutto di una sinergia fra **Ance Como** e il gruppo Acinque La riqualificazione energetica delle sedi di Arca

FINO MORNASCO (bh9) Sono stati completati i lavori di riqualificazione energetica di due sedi operative della lotta alle dipendenze di proprietà di Ats Insubria in via Statale per Lecco a Como e a Fino Mornasco, in comodato d'uso alla Cooperativa Arca.

L'opera è frutto di una sinergia fra **Ance Como** e il gruppo Acinque per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici attraverso il ricorso alle fonti rinnovabili. Il progetto, del valore di 8,5 milioni di euro, ha previsto un intervento di abbattimento del fabbisogno termico degli edifici, mediante l'in-

stallazione di cappotti termici, l'isolamento del sottotetto, la sostituzione degli infissi e l'installazione di schermature solari. Gli interventi, inoltre, si sono concentrati sull'ottimizzazione della generazione di calore, con la sostituzione degli impianti di climatizzazione con nuovi sistemi full-electric a pompa di calore. Sull'edificio di Fino è stato installato un impianto fotovoltaico di 90 kWp di potenza, con batterie di accumulo, e 30 pannelli solari termici da 2,2 mq. La struttura è quindi passata da classe energetica F a classe energetica A3. Nell'ottica dell'ottimizzazione dei consumi

stati installati sistemi Bms (Building Management System) in grado di monitorare e rendere più efficiente la gestione energetica dell'edificio.

Le opere sono state inaugurate giovedì 29 gennaio alla presenza dell'amministratore delegato del gruppo Acinque, **Stefano Cetti**; dell'amministratore delegato di Acinque Innovazione, **Corrado Bina**; del presidente di **Ance Como**, **Eugenio Rizzuti**; della presidente di Promedil, **Alessandra Bianchi**; del direttore generale di Ats Insubria, **Salvatore Gioia**, e del consigliere delegato di Cooperativa Arca, **Maurizio Galli**.



Facciate seconde case E “tetto” alle detrazioni

I quesiti dei lettori. Il perimetro del Bonus Casa con aliquote differenziate. La novità è lo stop per i redditi oltre i 75mila euro (in base ai figli a carico)

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 dottore, vorremmo rifare la facciata della nostra casa. Si tratta di un edificio con due appartamenti intestati a me e a mio marito mio marito al 50%. Un appartamento risulta essere prima casa per entrambi, un appartamento risulta essere seconda casa per entrambi, poi ci sono le varie pertinenze (garage, cantina, altri locali) abbinate a uno o all'altro appartamento. Nel 2023 abbiamo fatto la ristrutturazione interna dell'appartamento seconda casa e nel 2024 abbiamo fatto la ristrutturazione interna dell'appartamento prima casa, usufruendo delle agevolazioni in vigore nei rispettivi anni. L'appartamento seconda casa dal 2024 è una CASA VACANZA. Considerate queste premesse, vorremmo sapere se l'intervento della facciata rientra in quelli ammessi ad ottenere delle agevolazioni fiscali e in quale misura con le nuove regole di cui abbiamo sentito parlare (quota prima casa, quota seconda casa, tetto massimo detrazione per reddito e numero figli...) ipotizzando di fare l'intervento nel 2026.

— SILVIA MONTI

Gentile Silvia, il lavoro che andrete a fare nel 2026 di rifacimento della facciata, rientra nel Bonus Casa, quale intervento edilizio su parti comuni condominiali (anche l'immobile con due appartamenti intestati agli stessi comproprietari è considerato condominio). Il limite di spesa è di 96.000 euro ad unità immobiliare comprensiva delle pertinenze. Quindi nel vostro caso la spesa massima agevolabile è di euro 96.000 x 2 = euro 192.000. La detrazione è ancora per il 2026 al 50% per i proprietari per la loro "abitazione principale" che è quella in cui risiedono ed è al 36% negli altri casi. Nel vostro caso dovrete dividere la spesa della facciata sui due appartamenti (in rapporto millesimale o più semplicemente dividendo per 2). La spesa dell'appartamento in cui risiedete avrà il 50 %, l'altro avrà il 36%. Tra voi due coniugi potete stabilire a chi e per quale importo far ricadere la detrazione, in funzione di chi indicherete con la qualifica di "beneficiario" nei pagamenti. Dal 2025 per tutte le detrazioni comprese le detrazioni fiscali (ad eccezione delle detrazioni per le spese mediche) è fissato un tetto massimo che si applica ai soggetti con redditi superiori ai 75.000 euro e 100.000 euro. Deve applicare il conteggio che trova nella risposta di questa settimana del signor Mario. Seguendo il conteggio, ad esempio, se suo marito ha un reddito di 80.000 euro e due figli a carico, il limite delle sue detrazioni (totali non solo quelle dei bonus immobiliari) per l'anno interessato sarà di 14.000 euro x 0,85 = 11.900 euro.

Buongiorno, mi risulta che, in materia di Bonus per



Lavori di manutenzione

ristrutturazione seconde case vi siano dei limiti legati al reddito ed alla costituzione del nucleo familiare. In particolare, il Bonus per ristrutturazione seconde case sarebbe pari al 36% della spesa sostenuta ma con degli specifici limiti. Nel concreto: avendo io un reddito maggiore di 100.000 euro e due figli a carico, quale sarà per me nell'anno 2026 l'importo massimo deducibile quale bonus ristrutturazione seconde case (tra cui ovviamente inserisco quelle in affitto)? Se mio figlio maggiore iniziasse a lavorare, il suo reddito interferirebbe nel calcolo del reddito complessivo da considerare oppure nella costituzione del nucleo familiare?

— MARIO G.

Gentile Mario, è corretto quanto riporta relativamente all'applicazione della detrazione del Bonus Casa al 36% per le seconde abitazioni

(quali quelle oggetto di locazione) ed anche ai nuovi limiti delle detrazioni fiscali. Infatti, riguardo quest'ultimo aspetto, le confermo che dal 2025 è stato previsto un tetto alle detrazioni con il limite di 14.000 euro, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a 75.000 euro e fino a 100.000 euro; e di 8.000 euro, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a 100.000 euro. A questi limiti si applicano coefficienti legati alla costituzione del nucleo familiare: 0,50 se nel nucleo familiare non sono presenti figli a carico; 0,70 se nel nucleo familiare è presente un figlio a carico; 0,85 se nel nucleo familiare sono presenti due figli a carico; 1,00 se nel nucleo familiare sono presenti più di due figli a carico, o almeno un figlio a carico con disabilità accertata. Nel suo caso con un reddito superiore a 100.000 euro e con due figli a carico, il suo tetto di detrazioni (quindi tutte le detrazioni non solo quelle per i bonus ad esclusione delle detrazioni per le spese mediche) è pari ad euro 8.000 x 0,85, quindi a euro 6.800. Qualora nell'anno un figlio non dovesse essere più a suo carico (perché se ha età inferiore ai 24 anni percepisce un reddito superiore di euro 4.000, oppure se è di età superiore ai 24 anni percepisce un reddito superiore a euro 2.840,51) il coefficiente si riduce ed il suo tetto di detrazioni complessivo scenderebbe a euro 8.000 x 0,70, quindi a euro 5.600. Tenga presente che la norma si applica ai nuovi bonus avviati dal 1° gennaio 2025 e non per quelli precedenti. Consideri che intervengono altre regole che limitano ulteriormente le detrazioni per chi ha redditi superiori alle seguenti fasce: euro 120.000, euro 200.000 e euro 240.000.

Affitti garantiti Progetto All'Oggi



Buongiorno dottore, dispongo di un appartamento a Como attualmente sfitto perché, rispetto alla locazione, temo eventuali morosità o danni all'immobile. Ho letto del progetto ALL'OGGI della Camera di commercio di Como, ma non tutto mi è chiaro: quali garanzie concrete mi offrono per rimettere l'alloggio sul mercato e in cosa consiste il Fondo Rotativo per le ristrutturazioni?

— GIOVANNI ALBONICO

Gentile Giovanni, le sue perplessità sono giustificate, il proprietario di immobili concessi in affitto, oggi è poco tutelato nel caso di morosità dell'inquilino o di danni da quest'ultimo provocati all'immobile. Un suggerimento, non risolutivo, ma attenuativo del rischio è quello di ricorrere alle locazioni cd. "transitorie", cioè contratti di breve durata non superiore ai 18 mesi, non più rinnovabili. Questi contratti richiedono delle condizioni precise, che risiedono proprio nella concreta e documentabile esigenza sia del proprietario (ad esempio necessità di ristrutturazione, attesa di vendita dell'immobile) che dell'inquilino (ad esempio motivi di lavoro, studio, di salute o per esigenze familiari) di transitorietà della locazione. Nel periodo della locazione transitoria si può aver modo di valutare l'inquilino, per l'attenzione e cura che pone all'immobile e per la tempestività dei pagamenti dei canoni. Peraltro, se il canone rientra nei parametri concordati dalle associazioni provinciali dei proprietari di casa ed inquilini, la cedolare secca è applicabile, nel comune di Como, dove è ubicato il suo appartamento, all'aliquota

agevolata del 10%. Terminato il contratto transitorio ci si può indirizzare su un contratto a canone concordato, a scadenza più breve, di durata: 3 anni + 2 di rinnovo, rispetto alla locazione ordinaria che prevede un 4 anni + 4 di rinnovo.

Da valutare positivamente è l'iniziativa ALL'OGGI promossa dalla CCIAA di Como e Lecco con Fondazione G.B. Scalabrini Onlus ed altri partner istituzionali del nostro territorio, volta ad offrire garanzie di solvibilità del canone di locazione. Infatti, l'immobile viene locato direttamente alla Fondazione G.B. Scalabrini, che è inquilino "sicuro". Il proprietario è anche agevolato sugli interventi necessari per approntare l'immobile, la Fondazione Scalabrini si incarica degli adempimenti edilizi necessari ed interviene con un piccolo finanziamento (massimo di 15.000 euro) definito "Fondo rotativo per le ristrutturazioni". Finanziamento che verrà poi restituito dal proprietario scontandolo in quota parte sui successivi canoni di locazione. Per ogni dettaglio ed informazione più circostanziata le consiglio di rivolgersi direttamente alla Fondazione G.B. Scalabrini ai seguenti contatti: telefono: 366.198.5204; e-mail: fondscalabrini@confcooperative.it



Affitti più accessibili a Como