



RASSEGNA STAMPA

1 – 14 Giugno 2026

COMO, AGEVOLAZIONI ALLE AZIENDE CHE OTTERRANNO L'ATTESTATO

Transizione ecologica delle imprese, accordo fra Ance e Intesa

Ance Como e Intesa Sanpaolo hanno siglato un accordo strategico per supportare la transizione ecologica delle imprese edili del territorio comasco. L'intesa, firmata dal Presidente di **Ance Como** Eugenio Rizzuti e dal Direttore Regionale Lombardia Nord di Intesa Sanpaolo Daniele Pastore, rientra nelle iniziative del protocollo "Cantiere Impatto So-

stenibile". Si tratta di un codice di condotta volontario promuove comportamenti virtuosi nei cantieri, focalizzandosi su decarbonizzazione, legalità, sicurezza sul lavoro e responsabilità sociale, in linea con i criteri europei Esg (ambientali, sociali e di governance). La banca mette a disposizione delle aziende edili associate soluzioni finanziarie su

misura e forti agevolazioni. «Rafforziamo la collaborazione per sostenere le imprese in percorsi concreti di sostenibilità e riqualificazione energetica - ha concluso Daniele Pastore, Direttore Regionale Lombardia Nord di Intesa Sanpaolo - Nel primo trimestre di quest'anno Intesa Sanpaolo ha erogato circa 800 milioni di euro a imprese e famiglie

delle province della Lombardia Nord». Le imprese che otterranno l'attestato Cis rilasciato da **Ance Como** beneficeranno di una riduzione del 50% delle spese di istruttoria sui finanziamenti a medio-lungo termine. La nuova offerta permette di finanziare gli investimenti fino al 100% del loro valore integrando l'iperammortamento governativo.

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



Il presidente Rizzuti: «A disposizione dei nostri associati strumenti finanziari concreti»

Ance e Intesa Sanpaolo siglano l'accordo «Cantiere impatto sostenibile»

COMO (nsr) ANCE Como e Intesa Sanpaolo, attraverso la Divisione Banca dei Territori guidata da **Stefano Barrese**, hanno siglato un accordo volto a supportare la transizione sostenibile delle imprese edili associate del territorio comasco. L'intesa è stata sottoscritta da **Eugenio Rizzuti**, Presidente di Ance Como, e per Intesa Sanpaolo da **Daniele Pastore**, Direttore Regionale Lombardia Nord.

L'accordo rientra nelle iniziative di «Cantiere Impatto Sostenibile» e si inserisce nel solco della collaborazione già avviata tra Intesa Sanpaolo e Ance, estendendone i benefici e rafforzando l'impegno congiunto verso modelli di sviluppo improntati ai criteri ESG (ambientali, sociali e di governance).

Il protocollo CIS rappresenta un codice di condotta volontario che promuove comportamenti virtuosi da parte delle imprese nei principali ambiti della sostenibilità: tutela ambientale e decarbonizzazione, legalità e trasparenza, regolarità dei rapporti di lavoro, sicurezza nei cantieri e responsabilità sociale. Grazie all'accordo, Intesa Sanpaolo mette a disposizione delle imprese associate ad Ance Como che aderiranno al protocollo CIS strumenti concreti e soluzioni su mi-



Da sinistra il presidente Eugenio Rizzuti e il direttore regionale Daniele Pastore

sura per sostenere tutte le tipologie di investimenti aziendali in grado di generare un impatto ambientale positivo. In particolare, Intesa Sanpaolo riconosce una riduzione del 50% delle spese di istruttoria su tutte le tipologie di finanziamento a medio-lungo termine alle imprese

clienti associate ad Ance Como che avranno provveduto a determinare il proprio Score ESG tramite la piattaforma sviluppata dalla banca e presenteranno l'attestato di «Cantiere Impatto Sostenibile», rilasciato dall'associazione.

Nell'ambito del sostegno al set-

tore, Intesa Sanpaolo riserva alle imprese della filiera una nuova offerta che integra la misura governativa dell'iperammortamento con il finanziamento dell'investimento fino al 100% del suo valore e sostiene inoltre la riqualificazione energetica degli immobili non residenziali delle imprese associate con l'obiettivo di ridurre i costi energetici e preservare il valore degli immobili grazie alla nuova linea di finanziamento S-Loan per gli Edifici Green.

«Si tratta di un accordo particolarmente importante per accompagnare le imprese del territorio in un percorso concreto di crescita sostenibile e competitiva – dichiara il presidente Rizzuti – Il protocollo Cantiere Impatto Sostenibile rappresenta uno strumento capace di valorizzare qualità, innovazione, sicurezza e responsabilità sociale, offrendo alle imprese un modello operativo sempre più in linea con le richieste del mercato e con gli obiettivi europei in materia ESG. La collaborazione con Intesa Sanpaolo consente inoltre di mettere a disposizione delle imprese associate strumenti finanziari concreti e condizioni vantaggiose per sostenere investimenti strategici per il futuro del comparto».



Focus Casa

Le regole e il mercato

Detrazione fotovoltaico Vale il principio di cassa?

I quesiti dei lettori. Per i bonus edilizi fa fede la data del bonifico parlante. Le spese anticipate a fine 2025 si possono detrarre nel 730 corrente

Prosegue l'appuntamento con la pagina che tutti i sabati "La Provincia" dedica all'universo della casa. Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l'indirizzo email espertocasa@laprovincia.it. Risponde Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Gentile dottor Moglia, le scrivo per un chiarimento sul modello 730 di quest'anno. A dicembre del 2025 ho acquistato un impianto fotovoltaico completo di sistema di accumulo per la mia abitazione a Cantù. La ditta ha emesso regolare fattura e io ho provveduto al saldo immediato tramite bonifico parlante per ristrutturazioni edilizie prima della fine dell'anno, così da bloccare la detrazione. Tuttavia, a causa di ritardi logistici e del maltempo, i tecnici hanno effettuato l'installazione pratica dei pannelli e il collegamento alla rete solo nei primi mesi del 2026. Per i bonus edilizi legati alla casa, fa fede la data dell'effettivo esborso finanziario (principio di cassa) o quella di fine lavori dichiarata dall'installatore?

— FABIO FONTANA

Gentile Fabio, nei bonus fiscali la detrazione, spetta nel periodo in cui le spese sono sostenute perché si applica il cd. "principio di cassa". La detrazione compete, pertanto, anche se il pagamento delle spese è eseguito in un periodo d'imposta antecedente a quello in cui sono iniziati i lavori o successivo a quello in cui i lavori sono completati. Il pagamento va effettuato con il bonifico bancario dedicato e nel caso particolare in cui il pagamento avviene in concomitanza della fine dell'anno, in applicazione del "principio di cassa", la spesa si



Per la detrazione vale la data di pagamento dell'impianto

considera sostenuta nel momento stesso in cui viene dato ordine di pagamento alla banca non rilevando il momento, diverso e successivo, in cui avviene l'addebito sul conto corrente dell'ordinante. Chieda al suo CAF di portarle in detrazione la spesa che ha sostenuto per l'acquisto dell'impianto fotovoltaico nel 2025, nel prossimo modello 730/2026 dei redditi dell'anno 2025, anche se l'impianto fotovoltaico è stato installato e collegato alla rete solo nei primi mesi del 2026. Ricordo che per accedere ai bonus fiscali è indispensabile che i lavori oggetto della detrazione siano realizzati e completati, e nel caso specifico del fotovoltaico che avvenga il collegamento dell'impianto alla rete, con contratto con il GSE di scambio sul posto o ritiro dedicato. La normativa non stabilisce precisamente entro quando i lavori pagati anticipatamente devono essere realizzati, ma è preferibile, che questi si concludano antecedentemente alla presentazione della prima dichiarazione dei redditi in cui si esercita il diritto alla

detrazione. In questo momento si ha la certezza di portarsi in detrazione un investimento già sostenuto economicamente ed anche già realizzato materialmente. Ed è questo peraltro il suo caso.

Egregio dottor Moglia, ho ereditato un piccolo bilocale e, dopo averlo sistemato, avrei intenzione di metterlo in affitto per integrare il mio reddito. Trattandosi della mia prima esperienza come locatore, sono piuttosto intimorito dai rischi di morosità o di danni all'immobile, storie che purtroppo si sentono ormai all'ordine del giorno. Esistono formule contrattuali particolari che mi tutelino maggiormente in caso di mancato pagamento del canone? La ringrazio per l'aiuto che vorrà darmi.

— ELENA GALLI

Gentile Elena, 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 all'aliquota agevolata del 10% nel comune di Como e del 21% negli altri comuni della nostra Provincia. 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 (telefono: 366.198.5204; e-mail: fondscalabrini@confcooperative.it), che è inquilino "sicuro".

Recinzione e telecamere



Buongiorno, le scrivo per sottoporle un problema legato alla sicurezza domestica. Abito in una villetta singola e ultimamente nel nostro quartiere si sono verificati diversi episodi di furti e tentate intrusioni che hanno comprensibilmente allarmato tutta la comunità. Per proteggere la mia famiglia e i miei beni, avrei intenzione di sostituire l'attuale recinzione del giardino, che è piuttosto bassa e superabile, con una nuova recinzione molto più alta, dotata di punte anti-scavalamento.

Vorrei sapere se questo genere di intervento mirato alla sicurezza esterna possa beneficiare delle detrazioni fiscali attualmente in vigore, e in quale misura percentuale. È necessario che l'opera sia legata a una ristrutturazione edilizia più ampia dell'immobile o basta la semplice installazione delle barriere fisiche perimetrali?

Inoltre, l'eventuale integrazione di un sistema di videosorveglianza o di sensori di movimento sulla recinzione stessa rientrerebbe nella medesima agevolazione? Le sarei grato se potesse fare chiarezza sugli adempimenti burocratici richiesti per non perdere il diritto al bonus.

— SILVANO RESTELLI

Gentile Silvano, le confermo che la sostituzione della sua vecchia recinzione con una nuova struttura, se avviene con altra con caratteristiche diverse per materiali, dimensioni e colori può usufruire del Bonus Casa. Infatti, l'intervento è considerato di manutenzione straordinaria, ammesso

all'agevolazione nel caso di singole abitazioni. È il suo caso perché vuole sostituire l'attuale recinzione del giardino della sua villetta, che è piuttosto bassa e superabile, con una nuova recinzione molto più alta, dotata di punte anti-scavalamento. Ovviamente si avvalga di un professionista tecnico per la verifica dei titoli edilizi necessari ai fini dell'intervento. La detrazione verrà calcolata fino ad un limite massimo di spesa di 96.000 euro, che comprenderà le prestazioni e forniture necessarie all'intervento, gli oneri ed i diritti comunali per gli eventuali titoli abilitativi e gli onorari dei professionisti coinvolti nella parte tecnica. Gli importi devono comprendere anche l'Iva applicata ed ogni altro onere accessorio pagato. I pagamenti devono essere effettuati con il bonifico cd. "parlante". La detrazione è del 50% per i proprietari (anche nudi proprietari) ed i titolari dei diritti reali di godimento (usufrutto, uso ed abitazione) di prime abitazioni. È del 36% in tutti i rimanenti casi. Per prima abitazione si intende quella in cui risiede il proprietario o titolare di diritti reali di godimento, avendoci trasferito la residenza e dimora. Oppure vi può risiedere anche un familiare entro uno specifico stretto grado di parentela. L'eventuale integrazione di un sistema di videosorveglianza o di sensori di movimento sulla recinzione stessa rientrerebbe come la recinzione nel Bonus Casa, ma nell'ambito degli interventi finalizzati alla prevenzione del rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Le spese per l'installazione dell'impianto antifurto e della recinzione, concorrono nello stesso massimale di spesa di 96.000 euro del Bonus Casa, se sostenute entrambe nello stesso anno.

Focus Casa

Le regole e il mercato

Affitti brevi sul lago

Gli obblighi normativi

I quesiti dei lettori. Introdotte modifiche sul tema della locazione breve. Dal terzo immobile affittato, si configura l'attività in forma di impresa

Prosegue l'appuntamento con la pagina che tutti i sabati "La Provincia" dedica all'universo della casa. Per la raccolta dei quesiti è a disposizione l'indirizzo email espertocasa@laprovincia.it. Risponde Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Gentile dottor Antonio Moglia, mi rivolgo alla Sua comprovata esperienza per fare chiarezza su una questione che sta destando molta preoccupazione nella nostra zona, in particolare qui sul lago dove il turismo è in forte crescita. Sono proprietario di tre appartamenti nel territorio di Menaggio che, fino ad oggi, ho gestito direttamente con la formula degli affitti brevi, adempiendo regolarmente a tutti gli obblighi fiscali previsti per le locazioni turistiche private, inclusa la cedolare secca e la comunicazione dei dati dei flussi turistici. Recentemente, però, ho sentito parlare di un inasprimento delle norme nazionali e regionali e del rischio che l'attività venga considerata imprenditoriale a prescindere dal modello organizzativo, con il conseguente obbligo di apertura della partita IVA qualora si superi una determinata soglia di immobili destinati a questo scopo o se si offrono servizi accessori. Vorrei capire esattamente quando scatta l'obbligo di considerare l'attività come d'impresa, quali siano i criteri oggettivi e se ci siano peculiarità per la nostra provincia. La ringrazio per la disponibilità.

— BATTISTA BIANCHI

Gentile Battista, le confermo l'introduzione di recenti modifiche sul tema della locazione breve che potrebbero interessarla, in quanto proprietario di tre immobili locati con tale modalità. Infatti, la legge di bilancio 2026 ha previsto che da quest'anno a partire dalla terza unità locata con locazione breve si configurerà per il proprietario lo svolgimento dell'attività in forma d'impresa (fino al 31 dicembre 2025, il limite era più elevato e fissato oltre il quinto appartamento). In sostanza, da quest'anno, la tassazione della locazione breve prevede nel caso di adozione del regime della cedolare secca, quello a cui lei ha aderito, l'applicazione dell'aliquota del 21% per una sola unità immobiliare individuata nella dichiarazione dei redditi e dell'aliquota del 26% per la seconda abitazione locata. A partire dalla terza abitazione l'attività di locazione breve rientra nell'esercizio d'impresa, con la conseguente esclusione del regime agevolato della cedolare secca, ed applicazione del reddito d'impresa. Svolgere l'attività sotto forma imprenditoriale comporta l'obbligo di apertura della partita IVA e di dover optare per la tenuta contabile e fiscale: ordinaria o forfettaria. Regimi con conteggi e adempimenti differenti, la cui scelta migliore può esserle consigliata da un professionista commercialista oppure da un'associazione specifica di categoria. Soggetti che potranno seguirla anche negli adempimenti sempre maggiori che la normativa prevede. La disposizione dei tre appartamenti è nazionale e non sono previste

peculiarità specifiche per la nostra provincia. Si ricorda per completezza, che l'attività d'impresa, oltre alla nuova disposizione che l'introduce dal terzo appartamento locato, si configura anche quando il locatore, oltre a mettere a disposizione l'immobile, fornisce altre prestazioni aggiuntive (per esempio, il servizio di colazione e la somministrazione di alimenti e bevande, la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche o interpreti). Anche in questi casi, la prestazione è considerata esercitata come attività d'impresa, anche se svolta in maniera occasionale.

Buongiorno, abito in un condominio e sottopongo un quesito che sta dividendo l'assemblea in merito alla corretta ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria. Il nostro stabile è composto da dodici unità immobiliari complessive, ma la struttura è articolata in modo tale che una delle scale interne serve ed è utilizzata quotidianamente soltanto da cinque condomini su dodici. Dovendo deliberare il totale rifacimento di questa specifica scalinata, compresi i pianerottoli e la tinteggiatura delle pareti della relativa gabbia, l'amministratore ha proposto di dividere la spesa applicando i millesimi generali di proprietà a tutti i dodici partecipanti. Io e gli altri proprietari che non utilizziamo quella scala riteniamo invece che si debba applicare il principio del condominio parziale e l'articolo 1124 del Codice Civile. Le chiedo se la spesa debba essere posta solo a

carico dei 5 condomini utenti, calcolandola per metà in base ai millesimi e per metà in base all'altezza dei piani, o se l'intera comunità debba pagare. Grazie.

— GIUSEPPE RONCHETTI

Gentile Giuseppe, per rispondere correttamente alla sua domanda mi occorrerebbe conoscere se lei e gli altri proprietari del suo condominio non utilizzate la scala perché non vi avete proprio accesso per come è strutturato l'edificio o per vostra "scelta". In quest'ultimo caso sarebbe difficile sostenere che la spesa non sia divisibile fra tutti i condomini in funzione dei millesimi. Diversamente varrebbe la disciplina del condominio parziale, che si applica quando un bene o un impianto, essendo strutturalmente separati, sono destinati a servire solo una parte dell'edificio. Quindi se questa scala del vostro condominio non conduce ad appartamenti, cantine o box di proprietà suoi o degli altri condomini, non avete alcuna utilità da essa e potreste essere esonerati dalle spese. Al riguardo c'è un'ampia rassegna di giurisprudenza, in cui troverete riscontro per il vostro caso specifico che vorrete individuare anche con la consulenza del vostro amministratore condominiale. In conclusione, ricordo che i condomini che dovranno sostenere la spesa, usufruiranno del Bonus Casa con la detrazione del 50% se proprietari della loro prima abitazione o del 36% negli altri casi. Detrazione che utilizzeranno in compensazione in quote di 10 anni nelle loro prossime dichiarazioni dei redditi: Modello Unico o Modello 730.

Immobili locati

Come tutelarsi



Egregio dottor Moglia, Le scrivo da Erba per avere un parere tecnico in merito alla predisposizione di un nuovo contratto di locazione ad uso abitativo. Ho un appartamento libero e, date le passate e spiacevoli esperienze con inquilini morosi che mi hanno costretto a lunghe e costose procedure di sfratto, questa volta vorrei tutelare al massimo il mio investimento patrimoniale. Sto valutando la possibilità di richiedere al potenziale conduttore una fideiussione, preferibilmente di tipo bancario, a prima richiesta e senza beneficio di preventiva escussione, che copra i canoni e le spese per tutta la durata contrattuale. Vorrei sapere se tale richiesta sia legittima secondo la legge 431/98 o se possa configurarsi come un ingiustificato superamento dei limiti di legge. Inoltre, Le chiedo come vada formalizzata nel contratto questa clausola e se la fideiussione sia soggetta a imposta di registro autonoma in fase di registrazione dell'atto all'Agenzia delle Entrate. Cordiali saluti.

— AMBROGIO MOLTENI

Gentile Ambrogio, le confermo che la richiesta di una fideiussione a garanzia dei canoni di locazione è legittima e non viola i limiti fissati dalla Legge 431/98. La norma consente di prevedere accordi differenti per inserire tutele aggiuntive ai proprietari d'immobili locati. Come noto la cauzione è una somma di denaro versata direttamente nelle mani del locatore, mentre la fideiussione è una garanzia prestata da un soggetto terzo che si impegna a pagare in caso di insolvenza. Ed è una tutela aggiuntiva per il proprietario contro il rischio di morosità, senza che l'inquilino debba anticipare

contanti al locatore. L'ammontare massimo garantito non deve superare l'importo totale dei canoni e degli altri oneri accessori previsti nel contratto. Può essere stipulata a copertura dell'intera durata della locazione o per un periodo inferiore. Il costo della fideiussione è quasi sempre a totale carico del conduttore. Le banche, per emettere la fideiussione, richiedono solitamente il blocco di somme a garanzia o il possesso di determinati requisiti reddituali, condizioni entrambe non sempre possedute dall'inquilino. In alternativa è anche possibile offrire al proprietario un garante o un co-firmatario del contratto di locazione, che si impegna a pagare il debito in caso di inadempimento dell'inquilino. Come mi ha richiesto la formalizzazione contrattuale della fideiussione può essere per esempio questa: "il Conduttore, a garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, si obbliga a consegnare al Locatore, contestualmente alla firma del presente atto, una fideiussione bancaria a prima richiesta e con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione. La fideiussione dovrà essere emessa da un istituto bancario di primaria importanza, per un importo pari a €..... e dovrà mantenere validità per tutta la durata del contratto di locazione. La mancata consegna, il mancato rinnovo o l'inefficacia della fideiussione comporta la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del Conduttore." Infine, per quanto riguarda il regime fiscale le cauzioni, o le garanzie personali, prestate nell'ambito di una locazione sono tassate ai fini dell'imposta di registro se rese a favore di terzi, mentre se stipulate da una delle parti contraenti sono escluse da tassazione autonoma. Sono, comunque escluse da registro e bollo se la locazione è assoggettata al regime della cedolare secca.