



RASSEGNA STAMPA

6 – 19 Luglio 2026

Economia

Emergenza giovani Campus dell'edilizia per invertire la rotta

Assemblea Ance. Il 35-40% degli addetti del comparto raggiungerà entro pochi anni l'età pensionabile
Il "Progetto Merone" per la formazione delle nuove leve

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

«Domani è già oggi – ha detto Eugenio Rizzuti, presidente di Ance Como – le problematiche che stiamo attraversando e che riguardano demografia, lavoro e formazione, ci chiedono di intervenire subito, pensando al futuro». Sono proprio i giovani che mancano la chiave di volta attorno alla quale si è costruita l'assemblea Ance Como 2026 nella sede di via Briantea. Dopo la parte riservata alle imprese associate si è svolto l'incontro: «Chi costruirà il futuro? Demografia, lavoro e formazione nel settore delle costruzioni. Un progetto di filiera per il territorio comasco» con la moderazione della giornalista Maria Chiara Voci.

Eugenio Rizzuti ha posto al centro il tema del ricambio generazionale e la crescente difficoltà nel reperire personale qualificato: «non c'è più solo la necessità di formare le persone, ma di trovare persone da formare», alla luce di un quadro demografico che nei prossimi anni vedrà il 35-40% degli addetti del comparto raggiungere l'età pensionabile.

Nel suo saluto introduttivo, l'assessore all'Università, Ricerca e Innovazione di Regione Lombardia, Alessandro Fermi, ha evidenziato come il calo demografico e il disallineamento tra formazione e mercato del

lavoro impongano un cambio di paradigma: «dobbiamo dare pari dignità alla formazione tecnica e a quella universitaria, creando percorsi capaci di rispondere alle esigenze del sistema produttivo».

Proprio alla politica si è rivolto Francesco Billari, rettore dell'Università Bocconi, nel suo intervento dal titolo «Il nodo demografico: meno giovani, meno lavoratori?»: per invertire una tendenza che ha visto le nascite italiane crollare da un milione nel 1964 a sole 355mila nel 2025, è necessario intervenire e spetta alla politica e agli attori economici attivare leve strategiche, investendo su welfare, conciliazione vita-lavoro e capitale umano. Come questa prospettiva demografica influisca sul lavoro è stato oggetto dell'intervento di Margherita Roiatti, direttrice della Fondazione Adapt.

Un esempio concreto di come sia possibile agire sul territorio per attrarre e formare nuovi talenti è il «Progetto Merone» che vuole trasformare un'ex area produttiva in un polo di formazione e innovazione per la filiera delle costruzioni, facendo leva sulla collaborazione tra imprese, istituzioni e mondo educativo.

Francesco Molteni, vicepresidente di Ance Lombardia, ha ricostruito la nascita del progetto, maturato dall'incontro

tra l'associazione, Cometa e Holcim: «abbiamo messo insieme competenze diverse con un obiettivo comune: creare un percorso capace di dare futuro al settore delle costruzioni e al territorio». Molteni ha sottolineato il valore strategico dell'iniziativa, ricordando come il primo corso Its abbia già preso avvio e come il territorio sia riuscito ad attrarre giovani anche dall'estero.

Il presidente di Cometa, Alessandro Mele, ha evidenziato la portata culturale dell'iniziativa: «vogliamo far nascere un campus dell'edilizia che sia un punto di eccellenza per la formazione, l'innovazione e la ricerca, capace di attrarre giovani, imprese e competenze». Per Mele il progetto rappresenta «una visione costruita dal basso, insieme al territorio», destinata ad affiancare alla formazione professionale anche laboratori, servizi alle imprese e iniziative culturali.

Per Lucio Greco, amministratore delegato di Holcim Italia, la rigenerazione degli spazi industriali costituisce un tassello di una più ampia strategia di politica industriale: «stiamo creando un ecosistema formativo che diventi esempio concreto delle tecnologie costruttive più innovative e sostenibili, con l'obiettivo di arrivare a un vero Campus dell'edilizia».

Il sindaco di Merone, Alf-



Il presidente di Ance Como, Eugenio Rizzuti



La platea ieri nella sala conferenze di Ance Como



Francesco Molteni, Alfredo Fusi, Alessandro Mele e Lucio Greco

do Fusi, ha infine confermato il sostegno dell'amministrazione comunale: «per un piccolo Comune è una grande opportunità. Restituire una nuova funzione a un luogo simbolo della nostra storia significa dare ai giovani una prospettiva».

«Se riuscissimo anche solo a realizzare la metà di quello che stiamo immaginando, riusciremmo davvero a creare un'eccellenza per il mondo delle costruzioni comasche» ha concluso Eugenio Rizzuti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nelle imprese urgente il ricambio generazionale

Il settore delle costruzioni registra una crescita costante dell'occupazione e un'espansione del numero delle imprese. A livello nazionale, gli occupati hanno superato quota 1,68 milioni nel 2025 (+16% rispetto al 2014), un trend positivo che si riflette anche in Lombardia e nella provincia di Como, dove le imprese attive con dipendenti sono aumentate di oltre il 10% tra il 2020 e il 2023. Quasi il 70% di queste realtà opera nei lavori specializzati, segno di un'edilizia sempre più legata all'innovazione e alla tecnologia.

Tuttavia, come evidenziato dall'analisi presentata da Margherita Roiatti, direttrice di Fondazione Adapt, all'assemblea pubblica di Ance Como, lo sviluppo del comparto si scontra con una profonda crisi demografica. Nella sola provincia di Como, ben 2.503 lavoratori su 5.358 iscritti alla Cassa Edile hanno già superato i 50 anni. Di questi, oltre 1.200 hanno compiuto 57 anni, delineando una pressante urgenza di ricambio generazionale per il prossimo decennio, a cui si aggiunge la persistente sotto-rappresentazione femminile (le donne sono appena l'11,4% dei dipendenti).

Il problema principale non è la mancanza di lavoro, ma il forte mismatch tra domanda e offerta. Nel 2025, a Como il tasso di difficoltà di reperimento del personale ha raggiunto il 78%, toccando picchi del 90% per gli operai specializzati nelle rifiniture. Le imprese faticano a trovare candidati e il 75% delle assunzioni richiede un'esperienza pregressa. Cambiano inoltre le competenze: accanto ai profili tecnici e all'istruzione post-secondaria, cresce la richiesta di soft skills come il problem solving e la gestione del tempo.

Paradosso di Como Perla del turismo ma con le culle vuote

Il declino demografico non è più uno scenario futuro, ma una realtà che ridefinisce l'economia dei territori. Nel corso del suo intervento «Il nodo demografico: meno giovani, meno lavoratori?», Francesco Billari, rettore della Bocconi, ha tracciato una mappa dettagliata delle trasformazioni in atto a livello globale e locale. Il

territorio comasco si inserisce in questo quadro con dinamiche in linea con la tendenza nazionale ma in alcuni casi anche più esasperate. Per esempio a Como si registra un tasso di fecondità pari a 1,12 figli per donna, un dato persino inferiore alla già critica media nazionale (1,14). Nonostante l'attrattiva turistica concorra a mantenere

standard elevati di longevità, Como mostra una contrazione strutturale: la quota di ultrasessantacinquenni tocca il 25% (un quarto della popolazione totale), mentre la percentuale di laureati e diplomati ITS si attesta sotto la media italiana. Un dato sorprendente per un'area di confine, acuito da un'urbanizzazione polarizzata e dal depopolamento delle zone montane.

A livello nazionale ed globale, i dati confermano l'eccezionalità del momento storico attraverso otto record assoluti. Se da un lato il mondo non è mai stato così longevo e popolato, ma destinato a decrescere entro il secolo, dall'altro la fecondità è ai minimi storici. In

Italia la popolazione complessiva è in calo da un decennio e, secondo le stime Istat, il Paese perderà 4 milioni di abitanti nei prossimi 25 anni, concentrati prevalentemente nelle fasce in età lavorativa.

Le famiglie sono sempre più piccole (le persone sole rappresentano il 37% e arriveranno al 41%), mentre la quota di laureati (31%) ci relega al penultimo posto nell'Ue. A tamponare il crollo contribuiscono i flussi migratori (7,4 milioni tra stranieri residenti e naturalizzati), ma senza una programmazione di lungo periodo il sistema produttivo e il mercato immobiliare dovranno reinventarsi per gestire una società «invecchiata» e frammentata. **M. Gls.**



Al centro dell'assemblea di Ance il declino demografico del territorio

Assemblea pubblica di Ance Como, Rizzuti: “Mancano figure professionali in ogni ambito”



Silvia Legnani

06/07/2026 in ECONOMIA a COMO



LINK: <https://www.expansionetv.it/2026/07/06/assemblea-pubblica-di-ance-como-rizzuti-mancano-figure-professionali-in-ogni-ambito/>

Pratica edilizia in sanatoria se c'è difformità catastale

I quesiti dei lettori. Potrebbe essere sufficiente aggiornare la planimetria. Non ci sono comunque rischi di nullità in vista di un contratto di locazione

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 alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Gentile Dottor Moglia, Le scrivo per un dubbio urgente. Ho ereditato dai miei genitori un appartamento degli anni Sessanta e intendo affittarlo. Nel predisporre il contratto, volevo allegare la planimetria catastale originale inserendo una clausola che vieti tassativamente qualsiasi modifica interna o esterna all'inquilino. Tuttavia, confrontando lo stato di fatto con il disegno, mi sono accorto che la planimetria dell'epoca non riporta un'apertura che conduce al balcone. Questo elemento è identico in tutti gli appartamenti della mia verticale condominiale, quindi risale alla costruzione. Mi è stato detto che si tratta comunque di una difformità insanata. Le chiedo se sia legittimo e sicuro stipulare un contratto di locazione in presenza di questa specifica incongruenza, o se rischio la nullità dell'accordo e contestazioni future da parte del conduttore. Come mi conviene muovermi per tutelarmi al meglio? Cordiali saluti,

... MARCO LIETTI

Gentile Marco, in primo luogo è opportuno verificare se la difformità rilevata sia solo catastale oppure anche urbanistico-edilizia. La planimetria catastale non prova da sola la legittimità edilizia dell'immobile: questa va accertata confrontando lo stato di fatto con i titoli edilizi



depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, come licenza edilizia originaria, eventuali varianti e successive altre pratiche edilizie. Se l'apertura che conduce al balcone del suo immobile risulta prevista o assentita nei documenti comunali, sarà sufficiente aggiornare la planimetria catastale. Se invece non risulta autorizzata, occorrerà valutare con un tecnico la possibilità di una pratica edilizia in sanatoria, per poi effettuare il successivo aggiornamento catastale. Relativamente all'aspetto della locazione del suo appartamento, le confermo che la situazione che mi riporta, è molto comune, come può ben immaginare, nella locazione di immobili datati. In ogni caso non c'è alcun rischio di nullità del contratto di locazione. Fa eccezione, come intuibile, il caso diverso dal suo, in cui l'appartamento locato abbia una grave difformità tale da limitarne potenzialmente l'uso (ad esempio perché manca l'abitabilità per problemi strutturali). Tuttavia, sebbene il contratto d'affitto rimanga valido, l'irregolarità dell'appartamento locato, potrebbe esporla a potenziali fraintendimenti con l'inquilino. Quindi il mio consiglio, per sua miglior tutela, è quello di far effettuare le verifiche sull'immobile e se possibile di regolarizzarlo. Consideri che

la regolarizzazione urbanistico-edilizia è richiesta in caso di vendita o passaggi dell'immobile; quindi, lei si ritroverebbe definitivamente già in regola.

Buongiorno, scrivo perché mi trovo in una situazione di forte incertezza riguardo ai bonus fiscali per la casa. Sto pianificando una ristrutturazione importante della mia prima casa, che comprenderà il rifacimento degli impianti, il cambio degli infissi e la coibentazione di alcune pareti per migliorarne l'efficienza energetica. Considerando i continui mutamenti normativi, i decreti d'urgenza e le restrizioni applicate negli ultimi anni, non mi è chiaro quali agevolazioni siano effettivamente accessibili oggi per questo tipo di interventi. In particolare, vorrei sapere se esiste ancora una minima possibilità di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, oppure se l'unica via percorribile sia rimasta la detrazione diretta nella dichiarazione dei redditi. Le chiedo una panoramica chiara per evitare errori finanziari che non potrei permettermi.

... GIORGIO TREVISAN

Gentile Giorgio, gli importanti lavori che intende eseguire nella sua abitazione di rifacimento degli impianti, di

cambio degli infissi e di coibentazione di alcune pareti per migliorarne l'efficienza energetica, rientrano nella manutenzione straordinaria. Come noto questi lavori sono ammessi al Bonus Casa sulle singole abitazioni, fino ad un limite di spesa massimo di 96.000 euro. Se l'ammontare globale dei suoi lavori dovesse essere inferiore ai 96.000 euro, ricomprendendo nell'importo anche l'IVA, le consiglio di applicare esclusivamente il Bonus Casa e non l'Eco Bonus. Eco Bonus che si applicherebbe nell'ambito dei lavori che intende eseguire sia sull'isolamento delle pareti che sulla sostituzione dell'impianto e degli infissi, rimanendo escluso per le lavorazioni prettamente edili. L'Eco Bonus, a differenza del Bonus Casa, richiede il rispetto di specifici e definiti requisiti tecnici, e ha degli adempimenti più onerosi; ma con le stesse percentuali di detrazione del Bonus Casa. Infatti, per entrambi i bonus, la detrazione nel caso di lavori eseguiti su una prima casa (casa di proprietà in cui si ha la residenza), è fissata nel 2026, nella percentuale del 50%. Se invece l'ammontare globale dei suoi lavori dovesse superare i 96.000 euro, allora è importante cumulare i due differenti bonus per le diverse prestazioni. Peraltro, le ricordo, che usufruendo del Bonus Casa ha la possibilità di agganciare anche il Bonus Mobili per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, ancora vigente nel 2026 con detrazione del 50% fino al limite massimo di spesa di 5.000 euro. Infine, le confermo che per tutti i bonus fiscali non è più ammesso lo sconto in fattura o la cessione del credito, l'unica possibilità di utilizzo è la compensazione dall'Irpef nella propria dichiarazione dei redditi suddivisa in 10 quote da utilizzare in 10 anni successivi.

Efficientamento Scadenze fiscali



Gentile dottor Moglia, Le scrivo per sottoporle un problema che mi sta causando non poca ansia riguardo alle scadenze fiscali per i lavori di efficientamento energetico. A febbraio di quest'anno ho provveduto all'acquisto e all'installazione di una nuova pompa di calore ad alta efficienza per la mia abitazione, con l'intenzione di usufruire della detrazione dell'Eco Bonus al 50% da far valere nella prossima dichiarazione dei redditi. Sapendo che esiste l'obbligo di trasmettere i dati tecnici all'Enea, qualche settimana fa ho provato a collegarmi al portale ufficiale per inserire la pratica. Purtroppo, il sito non risultava funzionante, mostrando continui errori di caricamento e impedendomi di completare la procedura. Essendo a conoscenza del fatto che ci sono scadenze rigide, temo di perdere il diritto all'agevolazione. Le chiedo cortesemente di chiarire quale sia il calendario ufficiale per l'invio delle comunicazioni e cosa fare in caso di disservizi tecnici del portale.

... ALBERTO BRAMBILLA

Gentile Alberto, nell'Eco Bonus la comunicazione all'ENEA deve essere effettuata esclusivamente per via telematica, entro 90 giorni dalla fine dei lavori. I lavori si intendono terminati alla data del collaudo. Nel caso di interventi, come il suo, in cui il collaudo non è richiesto, il contribuente può provare la data di fine lavori con altra documentazione emessa dal soggetto che ha eseguito i lavori o dal tecnico che compila la scheda informativa. Quando si

omette l'invio all'ENEA entro i 90 giorni, si può applicare la regola della remissione in bonis, che consente di non perdere il diritto alla detrazione, sempreché il contribuente esegua l'adempimento richiesto entro il termine di presentazione della prima dichiarazione dei redditi utile, in cui si espone la detrazione. Di fatto entro il 31 ottobre di ogni anno per chi presenta il Modello reddituale dell'Unico, si può ancora presentare la comunicazione, a nulla rilevando il periodo di tolleranza di 90 giorni previsto dalla norma. La remissione in bonis comporta però il versamento di una sanzione da pagare di 250 euro. Inoltre, nell'ipotesi, che riguarda il suo caso, in cui la comunicazione è stata correttamente compilata, ma il contribuente o il tecnico incaricato non ha provveduto all'invio perché il mancato invio è riconducibile a problemi tecnici del sistema informatico o, comunque, a cause imputabili all'ENEA, la norma prevede che la richiesta di detrazione si può considerare ugualmente valida. Ovviamente va conservata tutta la documentazione (ad esempio "screen shot" dello schermo del pc che avverte dell'impossibilità alla trasmissione), che comprova la difficoltà tecnica riscontrata. Come vede, anche se esiste un termine ufficiale di 90 giorni per la presentazione della comunicazione all'ENEA, in realtà le soluzioni per rimediare al suo mancato adempimento, sono varie e diversificate.



IMPRESE & LAVORO

«Non c'è buona economia senza buoni imprenditori» PAPA FRANCESCO

L'OROLOGIO DEMOGRAFICO COSÌ CAMBIA L'ECONOMIA

Francesco Billari, rettore dell'Università Bocconi, indica i rischi di un declino della natalità strutturale
«Il crollo delle nascite è irreversibile. Nel 2045 i ventenni nati in Italia non potranno superare quelli del 2025»

MARIA GRAZIA GISPI

All'assemblea di Ance Como il rettore della Bocconi, Francesco Billari, fotografa i record di un Paese che invecchia. Tra culle vuote e necessità di immigrazione qualificata, le lancette dell'orologio della demografia impongono scelte urgenti a politica ed economia.

«Se guardate al futuro, dovete essere tutti demografi» ha esordito Francesco Billari, introducendo il tema cardine dell'economia: la mancanza di nuovi talenti. «In un orologio c'è la lancetta dei secondi, la lancetta dei minuti e la lancetta delle ore – ha spiegato lo studioso – la lancetta dei secondi è come la politica: ha movimenti continui. Poi c'è l'economia, rappresentata dalla lancetta dei minuti, che si muove in modo più ordinato e prevedibile. Infine la demografia è come la lancetta delle ore: apparentemente immobile. Il fatto che sembri non muoversi fa sì che si tenda a trascurarla, perché incide sul lungo periodo». Ma è proprio la combinazione tra l'apparente immobilità della demografia e la sua inesorabile forza d'urto a generare i record che stanno ridisegnando la geografia sociale del mondo e anche di Como.

Doppio primato

Al livello globale, il primo record mondiale è che «al mondo non ci sono mai state così tante persone come oggi». La popolazione continua a crescere, anche se in questo secolo potrebbe iniziare a decrescere. Il secondo primato è la longevità: «viviamo più a lungo rispetto all'intera storia dell'umanità. La durata media della vita a livello mondiale ha raggiunto i 73,3 anni». Di contro, si registra il terzo record: «al mondo non si sono mai fatti così pochi figli come oggi, con una media globale di 2,2 figli per donna, e paesi come la Cina sono scesi addirittura a 1». Di conseguenza, le famiglie sono le meno numerose della storia.

Il quinto record riguarda l'invecchiamento: la quota di anziani ha toccato il 10% a livello globale, contro una media storica del 4-5%. Il sesto record è positivo e riguarda il capitale umano: il 25% della popolazione mondiale possiede un titolo di studio terziario (laurea o percorsi post-secondari). Infine, gli ultimi due record globali riguardano la mobilità e la concentrazione spaziale: non ci sono mai stati così tanti migranti in termini assoluti (oltre 300 milioni



Francesco Billari è professore di Demografia e rettore dell'Università Bocconi

di persone che vivono fuori dal Paese di nascita) e non siamo mai stati così urbanizzati. «I dati delle Nazioni Unite usciti nel 2024-2025 smentiscono l'idea del "South working" o della fuga dalle città dopo il Covid», sottolinea Billari. «Il mondo va sempre più verso la città».

Se il mondo si muove in questa direzione, l'Italia accelera e si colloca spesso agli estremi di queste tendenze. Con un'unica eccezione: la popolazione complessiva non è al suo massimo storico, essendo calata lentamente sotto i 60 milioni rispetto a una decina di anni fa. Tutti gli altri indicatori italiani seguono la scia globale, esasperandola.

La speranza di vita in Italia è ai vertici mondiali, toccando gli 83 anni. «Una buona notizia», commenta Francesco Billari. Ma il vero «nodo» è la fecondità: siamo a 1,14 figli per donna. «Significa che se una coppia fa un figlio, dalla generazione dei genitori a quella dei figli la popolazione tendenzialmente si dimezza. Il livello di equilibrio sarebbe a 2». I dati storici dell'Istat mostrano un crollo verticale: se nel 1964, l'anno di picco del baby boom, in Italia nacquero 1.035.000 bambini, nel 2024 i nati totali sono scesi a circa 320.000, di cui solo l'13,5% da genitori stranieri.

«Questo è un dato irreversi-

bile», avverte il rettore della Bocconi. «Nel 2045 il numero di ventenni nati in Italia non potrà superare i nati del 2025. È aritmetica. Fino a pochi anni fa non si parlava di demografia perché a metà degli anni Novanta, pur essendoci una fecondità bassa (1,19 nel 1995), c'era una platea enorme di potenziali genitori nati negli anni Sessanta. Oggi, i potenziali genitori sono i nati del 1996 e sono già la metà. Il declino è destinato ad auto-alimentarsi».

Questa contrazione si riflette sulle strutture sociali. In Italia le persone sole rappresentano già il 37% delle famiglie e le previsioni Istat indicano che arriveremo al 41%. Mostrando i grafici della popolazione per età e sesso, Francesco Billari evidenzia come nel 1960 o nel 1965 la struttura demografica fosse a forma di una piramide perfetta, con una base larghissima di bambini. Oggi la forma assomiglia a una nave o a una trottola

sbilanciata, con il rigonfiamento maggiore in corrispondenza dei sessantenni (i baby boomers) e una base strettissima. «L'Italia è il terzo Paese più vecchio al mondo dopo il Principato di Monaco (36% di over 65) e il Giappone (30%). Abbiamo il 25% di ultrasessantacinquenni, ma ci sono già quattro province italiane, Oristano, Biella, Savona e Sud Sardegna, che hanno già superato la soglia del 30%».

C'è però un record italiano negativo che preoccupa profondamente l'economista: quello del capitale umano. Se la quota di laureati e titoli terziari a livello globale cresce, in Italia siamo fermi intorno al 30-31%. «È la seconda quota più bassa dell'Unione europea, pericolosamente vicina alla media mondiale e lontanissima da dove vorremmo essere», denuncia Francesco Billari. Il confronto internazionale è impietoso: la Corea del Sud è al 70%, il Giappone al 66%, la Spagna sopra il

LA SCHEDA

I DATI ISTAT

Secondo le ultime proiezioni demografiche dell'Istat (scenario mediano), l'Italia affronta una contrazione numerica e un invecchiamento senza precedenti. La popolazione residente, oggi vicina ai 59 milioni di abitanti, subirà un calo progressivo: le stime indicano una discesa a 54,4 milioni entro il 2050, per poi contrarsi drasticamente fino a 45,8 milioni nel 2080, registrando una perdita complessiva di oltre 13 milioni di residenti. La transizione non è solo quantitativa, ma strutturale. Il crollo delle nascite e l'aumento dell'aspettativa di vita sposteranno l'asse anagrafico. Entro il 2050, la quota di ultrasessantacinquenni salirà dal 24% a circa il 34,5% del totale.

50%. Persino la Cina ha registrato un'impennata clamorosa, passando dal 30% del 2016 a oltre il 70% di laureati tra i ventiquattrenni nel 2025.

L'attrazione dei talenti

Questo deficit di istruzione interna si traduce in un ostacolo insormontabile nell'attrazione di talenti globali. Citando il Migration Observatory Report, Billari illustra una correlazione scientifica: «i paesi che hanno una popolazione nativa più istruita attirano immigrati più istruiti. Dobbiamo tenere insieme demografia e capitale umano se vogliamo essere attrattivi per profili qualificati. Per l'Italia, che si trova nella parte bassa di questa classifica, è estremamente difficile attirare flussi di alta qualità rispetto a paesi come la Svizzera, il Lussemburgo o l'Irlanda».

Eppure, l'immigrazione ha già salvato il sistema economico italiano. Oggi in Italia ci sono 5,4 milioni di stranieri residenti a cui si aggiungono 2 milioni di naturalizzati. «Se sottraiamo questi 7,4 milioni di persone dai 59 milioni attuali, torniamo alla popolazione italiana di metà anni Sessanta. Non abbiamo pensato a una programmazione, ma è successa. Senza l'apporto dell'immigrazione, la nostra piramide demografica sarebbe an-

cora più drammaticamente svuotata nella parte inferiore».

Le specificità locali

Focalizzandosi sulla realtà locale, la provincia di Como riflette quasi specularmente i trend nazionali, con alcune specificità. La speranza di vita è elevatissima, persino superiore di un anno rispetto alla media nazionale. Tuttavia, si fanno ancora meno figli rispetto alla già bassa media italiana (Como si attesta a 1,12). La quota di over 65 tocca un quarto della popolazione e, sorprendentemente per un territorio a forte vocazione manifatturiera e imprenditoriale, la quota di laureati e diplomati Ists è sotto la media nazionale, schiacciata dalla vicina Milano.

Secondo le proiezioni ufficiali dell'Istat, nei prossimi 25 anni l'Italia perderà 4 milioni di abitanti, concentrati quasi interamente nelle fasce di età lavorativa. Ma la crisi non sarà omogenea: si prevede uno spostamento della popolazione verso il Nord e, soprattutto, verso le aree urbane, con l'area metropolitana di Milano destinata a crescere fino a sfiorare i 5 milioni di abitanti. «Il problema demografico è molto più grave per le aree interne e per il Sud che non per il Nord-Ovest», commenta Billari rivolgendosi alla platea dell'Ance.

Per il settore immobiliare e delle costruzioni, questo scenario non è necessariamente sinonimo di declino, ma impone una totale reinvenzione. Se da un lato cala la popolazione totale, dall'altro l'aumento dei single e delle famiglie senza figli fa crescere il numero assoluto dei nuclei familiari, e quindi la domanda potenziale di alloggi, sebbene di dimensioni diverse rispetto al passato. «I cinesi hanno scoperto a proprie spese che la politica del figlio unico ha lasciato in eredità città fatte di appartamenti troppo piccoli e ora che vogliono incentivare le nascite devono riprogettare l'urbanistica. I costruttori – ha detto rivolgendosi alla platea di Ance – dovete guardare a questo: cambiano le fasi della vita, le carriere saranno più lunghe, i legami familiari diversi. Avremo bisogno di soluzioni abitative nuove per persone più avanti negli anni, ma anche di Real Estate dedicato alla sanità e alla lungodegenza. Soprattutto, lo sviluppo economico si muoverà verso le zone di qualità: occorre creare hub della conoscenza capaci di unire residenza, servizi e impresa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ance Como e Acinque, alleanza verde Fari puntati sul Conto Termico 3.0

Partnership. Rinnovato il loro accordo strategico per la riqualificazione energetica degli edifici. La misura copre fino al 100% delle spese per gli interventi nei Comuni sotto i 15mila abitanti

COMO

ENRICO MARLETTA

La transizione ecologica e l'efficientamento energetico della provincia di Como ripartono da un'alleanza industriale consolidata e pronta a recepire le ultime novità normative. Ance Como e Acinque hanno siglato il rinnovo del loro accordo strategico, nato nel 2018 e già aggiornato nel 2024. Questa collaborazione unisce il know-how costruttivo delle imprese edili locali alla specializzazione impiantistica della multiutility, ponendosi l'obiettivo di traghettare sul territorio le ingenti risorse messe a disposizione dal nuovo Conto Termico 3.0 gestito dal Gse.

L'incentivo nazionale, che prevede un contributo diretto capace di coprire fino al 65% delle spese, allarga oggi la sua platea a imprese, pubbliche amministrazioni e Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), focalizzandosi su tecnologie chiave come pompe di calore, fotovoltaico con accumulo e mobilità elettrica.

«Il rinnovo di questa collaborazione rappresenta un passaggio importante perché conferma la ferma volontà di Ance Como e Acinque di mettere a disposizione del territorio competenze, professionalità e strumenti concreti per affrontare

la sfida della transizione energetica e della sostenibilità ambientale. Il Conto Termico 3.0 apre una fase nuova: offre a Comuni, enti e imprese opportunità significative per riqualificare il patrimonio edilizio, migliorandone le prestazioni energetiche e riducendone l'impatto ambientale. Come Ance Como vogliamo accompagnare questo percorso, valorizzando il ruolo delle imprese del settore, che sono il motore della trasformazione. La qualità degli interventi, la capacità progettuale e una filiera qualificata saranno elementi determinanti per tradurre gli incentivi in investimenti duraturi, capaci di generare benefici economici, ambientali e sociali per tutta la comunità comasca», ha dichiarato Eugenio Rizzuti, presidente di Ance Como, a margine della firma con l'amministratore delegato di Acinque, Stefano Cetti.

I riflessi pratici di questa intesa si misurano sui numeri e sull'impatto sociale. Nell'ultimo anno sono stati completati interventi di efficientamento per ben 13,5 milioni di euro. «Grazie alla collaborazione ormai consolidata con Ance Como, solo nell'ultimo anno abbiamo riqualificato le due sedi di Ats Insubria a Como e Fino Mornasco utilizzate dalla coo-



Eugenio Rizzuti, presidente Ance Como e Stefano Cetti, ad di Acinque

■ **L'intesa nell'ultimo anno ha già generato cantieri per 13,5 milioni**

perativa Arca nella lotta alle dipendenze e la rsa di Canzo. Interventi, per un totale complessivo di 13,5 milioni di euro, che hanno permesso di efficientare edifici utili alle fasce fragili della popolazione. Questo per Acinque è un valore aggiunto perché significa che la nostra attività porta anche benefici di carattere sociale al territorio», ha ricordato l'AD Stefano Cetti.

«L'arrivo del Conto Termico 3.0 porta grandi possibilità per il territorio, in particolare per le pubbliche amministrazioni e per le CER. Non solo la possibilità per le PA di accedere al meccanismo mediante un soggetto privato nell'ambito di una configurazione di partenariato pubblico-privato, ma anche l'innalzamento della quota incentivata al 100% della spesa per interventi realizzati su edifici di proprietà dei Comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti e da essi utilizzati, che permette a tanti piccoli Comuni della provincia di Como di efficientare i propri edifici, dalle scuole alle case popolari», ha spiegato Corrado Bina, amministratore delegato di Acinque Innovazione (la ESCo del Gruppo).

Il braccio operativo dell'accordo vedrà in prima linea anche Promedil srl. La sua presidente, Alessandra Bianchi, ha evidenziato la centralità del ruolo di interlocutore unico per il territorio: «Questo accordo rappresenta la naturale evoluzione di un percorso avviato negli scorsi anni, che oggi trova nel Conto Termico 3.0 un'opportunità concreta per trasformare gli obiettivi della transizione energetica in cantieri reali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ingegneri, ritorno al vertice per Volontè

L'Ordine

Succede a De Rose dopo aver già guidato i professionisti comaschi tra il 2017 e il 2022

Ritorno al futuro per l'Ordine degli Ingegneri della provincia di Como. Il consiglio infatti ha eletto presidente per il mandato 2026-2030 **Mauro Volontè**, che aveva già guidato l'Ordine dal 2017 al 2022, prima di passare il testimone a **Massimiliano De Rose**.

Vicepresidenti sono stati nominati **Elena Bianchi** (vicario) e **Martina Baj**, mentre **Luca Cozzi** è il tesoriere e **Francesco Tettamanti** il segretario.

«Desidero che l'Ordine sia sempre più un punto di riferimento per il nostro territorio – spiega Volontè –. Il nostro impegno sarà quello di collaborare con tutte le istituzioni e le associazioni, favorendo il dialogo con gli enti e costruendo sinergie concrete a beneficio della comunità. È il metodo che ho già adottato nel precedente mandato – prosegue il presidente – e che, insieme a tutto il consiglio, intendo rafforzare».

Tra le priorità del mandato,

sottolinea Volontè, figura anche il ruolo della Fondazione dell'Ordine, chiamata a promuovere iniziative di divulgazione della cultura ingegneristica rivolte non solo ai professionisti ma all'intera cittadinanza, per raccontare il contributo dell'ingegneria allo sviluppo sostenibile e alla vita quotidiana del territorio.

«Attraverso la nostra Fondazione – prosegue il presidente – vogliamo avvicinare la società alla cultura ingegneristica, con eventi e iniziative di divulgazione aperti a tutti: l'ingegneria è parte della vita di ciascuno di noi e ha un ruolo centrale nello sviluppo del territorio: vogliamo renderla accessibile e farne comprendere il valore».

L'obiettivo di fondo, rimarcato dai nuovi vertici, è rappresentare una presenza attiva nel tessuto istituzionale, economico e sociale della provincia, al fianco di enti pubblici, mondo accademico, imprese e cittadini.

Mauro Volontè si laureato in Ingegneria energetica con specializzazione in Termotecnica civile e industriale al Politecnico di Milano. È progettista e direttore lavori di impianti termotecnici civili e indu-



Mauro Volontè torna alla presidenza dell'Ordine degli Ingegneri

striali, Esperto in gestione dell'energia (EGE) e docente in corsi di formazione nel settore degli impianti termotecnici.

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Como dal 2007, ha avviato fin da subito il proprio impegno nell'attività dell'ente come presidente del gruppo Giovani ingegneri e coordinatore della commissione Giovani Croil (Consulta regionale degli ordini degli ingegneri della Lombardia).

Dal 2013 è stato consigliere

segretario e, dal 2017 al 2022, presidente dell'ordine nonché segretario della Croil. Dal 2013 è inoltre membro della commissione Impianti della Croil. Dal 2023 è membro della commissione del ministero della Giustizia per lo svolgimento della prova attitudinale dei professionisti che hanno ottenuto il riconoscimento del titolo di ingegnere conseguito all'estero e membro della commissione Energie rinnovabili del Consiglio nazionale degli Ingegneri. **G.Lom.**

Agevolazioni prima casa L'Iva su acquisti successivi

I quesiti dei lettori. Box pertinenziale realizzato due anni dopo l'abitazione. Si paga sempre l'aliquota al 4%, ma solo rispettando determinati requisiti

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 alle domande dei lettori Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Buongiorno, scrivo per avere un chiarimento di natura fiscale in merito all'acquisto di una pertinenza. Due anni fa ho acquistato un appartamento usufruendo delle agevolazioni per la "prima casa", con applicazione dell'Iva ridotta al 4% in quanto compravendita da impresa costruttrice. All'epoca non era disponibile un box auto nello stesso stabile. Di recente, la medesima impresa ha ultimato la costruzione di una nuova autorimessa nello spazio interrato adiacente e avrei intenzione di acquistare un garage da adibire a pertinenza della mia abitazione principale, mediante apposito vincolo catastale. Il costruttore sostiene che l'aliquota agevolata si applichi solo se l'acquisto avviene contestualmente all'abitazione e che ora dovrei pagare l'Iva ordinaria al 10% o al 22%. Vorrei sapere se ho comunque diritto all'Iva al 4% per l'acquisto successivo del box pertinenziale e quali sono i requisiti necessari.

— ANTONIO FUMAGALLI

Gentile Antonio, le confermo che è possibile usufruire dei benefici di "prima casa" sull'acquisto di un box pertinenziale anche se acquistato non contestualmente



all'abitazione, ma in un momento successivo. Occorre però rispettare i seguenti requisiti: il nuovo box acquistato deve essere il suo primo box di proprietà e inoltre deve essere reso di pertinenza ad un'abitazione acquistata come "prima casa". Entrambi requisiti che lei possiede, come descrive nella sua domanda. Quindi richieda tranquillamente al costruttore di applicarle sulla fattura di vendita del box, l'aliquota IVA prevista per la "prima casa" del 4%. Altro aspetto importante legato all'acquisto del box pertinenziale è la possibile applicazione del Bonus Casa. Bonus che spetta anche nel caso dell'acquisto del box successivo a quello della casa. Per aver diritto al beneficio il box acquistato deve essere di "nuova costruzione", condizione da accertare direttamente con il costruttore. È necessario che l'impresa costruttrice e cedente del box, documenti i costi imputabili alla sua costruzione, tenendoli distinti dai costi accessori (terreno, spese generali ed utile

d'impresa), che non sono agevolabili. I pagamenti devono essere effettuati con il bonifico cd. parlante specifico del Bonus Casa. L'ammontare della detrazione, se l'acquisto o il pagamento del prezzo avverrà quest'anno 2026, è del 50% per i box pertinenziali ad una abitazione principale. Detrazione che si calcola, come accennato, non sul valore d'acquisto bensì sul valore del costo di costruzione accertato dal costruttore, a cui aggiungere l'IVA, nel suo caso del 4%.

Buongiorno dottore, volevo chiedere se una persona affitta la sua prima casa tramite agenzia a turisti, studenti con contratto a breve/medio termine e va a vivere altrove (ad esempio presso la fidanzata) mantenendo però la residenza nell'abitazione data all'agenzia. La sua casa può essere ancora considerata come prima casa? Casa alla quale applicare le varie agevolazioni previste quali ad esempio l'esenzione IMU, ecc.? Si ringrazia

anticipatamente per la risposta.

— SIMONE TANZI

Gentile Simone, per quanto riguarda le agevolazioni "prima casa" eventualmente fruite in sede di acquisto, queste permangono anche se la casa viene successivamente affittata, visto che, per l'applicazione delle imposte ridotte, è richiesta la residenza nel Comune dove è sita l'abitazione e non in quest'ultima. Per quanto riguarda, invece, le varie agevolazioni/esenzioni attribuite all'abitazione principale (concetto fiscalmente diverso dalla "prima casa") è necessaria la residenza anagrafica e la dimora nell'abitazione stessa. Queste condizioni si intendono soddisfatte anche in caso di locazione dell'abitazione, a condizione che l'affitto sia parziale (esempio affitto di una stanza con uso di cucina, bagno e spazi comuni) e che il proprietario mantenga la residenza e la dimora nell'abitazione stessa, non figurando che viva in un'altra casa (esempio con un contratto d'affitto o comodato nel quale figura come parte affittuaria o comodataria). In pratica, oltre alla residenza anagrafica, è importante mantenere nell'abitazione anche la dimora abituale, che anch'essa costituisce il presupposto che legittima l'esenzione dal pagamento dell'imposta. Per l'IMU è la norma stessa che prevede che "per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente".

Pompa di calore aria-acqua



Gentile Dottor Moglia, abito in un condominio degli anni Settanta e stiamo valutando un importante intervento di efficientamento energetico. Molti proprietari spingono per l'installazione di un sistema a pompe di calore aria-acqua collegato al nostro impianto di riscaldamento centralizzato, convinti di poter abbattere i consumi di gas. Tuttavia, i condomini che risiedono al piano terra temono che l'unità esterna monoblocco, che andrebbe posizionata nel cortile comune, possa generare un rumore di fondo costante e fastidioso durante le ore notturne. Inoltre ci chiediamo se questa tecnologia sia in grado di lavorare sempre in massima efficienza energetica o se rischi di causare un'impennata dei costi della corrente elettrica. Vorrei sapere se esistono tutele legali sul rumore e quali accorgimenti tecnici dobbiamo inserire nel capitolato per evitare liti future.

— ELENA ZANELLA

Gentile Elena, l'impianto con sistema a pompa di calore aria-acqua per il riscaldamento invernale è molto più efficiente di un impianto di riscaldamento tradizionale a gas. Nei mesi invernali, caratterizzati dall'abbassamento della temperatura esterna, l'efficienza dell'impianto non si riduce ma deve essere sostenuta da un più intenso utilizzo con maggiore consumo di energia elettrica. Per ovviare al problema si possono installare sistemi di riscaldamento ibridi con aggiunta di una caldaia tradizionale a gas, da utilizzare in combinazione alla pompa di calore nei periodi di eccessivo consumo elettrico. Il costo dell'energia elettrica è più alto di quello del gas. È da valutare anche

l'opportunità di autoprodursi l'energia elettrica per l'utilizzo dell'impianto a pompa di calore, installando pannelli fotovoltaici. La consulenza di un professionista termico è indispensabile. Invece per l'aspetto del rumore, le confermo che oggi la tecnologia consente la produzione di macchinari meno rumorosi ed inoltre esistono dei sistemi di schermatura dal rumore efficaci. Quindi un impianto di qualità non dovrebbe creare problemi. Con riguardo agli aspetti condominiali l'installazione di una pompa di calore centralizzata rientra tra le opere di innovazione agevolata e quindi le decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo o la metà del valore dell'edificio a seconda dell'inquadramento tecnico dell'intervento. Per maggiore precisione deve consultare il suo amministratore. I condomini del piano terra dissenzienti all'esecuzione dei lavori, potrebbero non avere i millesimi per bloccare la delibera. Gli stessi condomini possono tuttavia far mettere a verbale prima del voto le proprie riserve. Se il lavoro viene eseguito e il rumore si rivela successivamente intollerabile si può convocare l'assemblea per far assumere le decisioni necessarie. Il singolo inquilino del piano terra (o un gruppo di essi) può comunque anche sempre muoversi autonomamente per vie legali contro il condominio. È sempre utile ai fini della discussione condominiale invitare un tecnico competente in acustica che possa anche supportare ai fini del capitolato dei lavori. In ultimo, ricordo che l'intervento in oggetto rientra in tutti i bonus e nel Conto Termico 3.0 con differenti modalità di beneficio, da farsi valutare per operare la scelta più conveniente. Avendone fatto riferimento, ricordo che anche l'installazione dell'impianto Fotovoltaico rientra nel Bonus Casa per i condomini.