



RASSEGNA STAMPA

29 Giugno – 5 Luglio 2026

Economia

L'edilizia va avanti: fatturato a +3,7%

Trend. Quinto anno consecutivo di crescita e nel 2025 è aumentata anche l'occupazione con un +1,5%
«Necessario sostenere un comparto strategico, focus su sostenibilità, economia circolare e innovazione»

L'edilizia lombarda non ferma la sua corsa: nel 2025 il fatturato cresce del 3,7% e il 2026 parte a pieno ritmo (+7%)

L'edilizia in Lombardia si conferma un pilastro insostituibile per l'economia regionale, inanellando il quinto anno consecutivo di crescita. I dati dell'indagine congiunturale pubblicata da Unioncamere Lombardia, presentati a Palazzo Lombardia, tracciano il bilancio di un comparto in salute: il 2025 si è chiuso con un incremento del volume d'affari del 3,7%, un risultato solido accompagnato da una parallela spinta sul fronte dell'occupazione. Gli addetti del settore sono infatti aumentati dell'1,5% (dati Infocamere-Inps), a dimostrazione di come il mattone continui a generare benessere e posti di lavoro sul territorio.

La fotografia scattata alla presenza dell'assessore regionale allo Sviluppo economico Guido Guidesi, del presidente di Unioncamere Lombardia Gian Domenico Auricchio e del presidente di Ance Lombardia John Bertazzi, mostra un settore capace di correre ancora più velocemente nei primi mesi del 2026. Nel primo trimestre dell'anno in corso, infatti, il volume d'affari ha registrato un balzo del 7% su base annua. A fare da traino sono soprattutto gli investimenti pubblici e le grandi

opere infrastrutturali: ben il 53% delle imprese intervistate dichiara un aumento delle attività, una quota che sale addirittura al 68% se si isolano le aziende impegnate nel mercato dei lavori pubblici e della riqualificazione territoriale.

Tuttavia, lo scenario globale impone cautela. Le imprese monitorano con apprensione l'evoluzione geopolitica internazionale e la costante fluttuazione dei costi delle materie prime, elementi che potrebbero pesare sulla domanda nel medio termine.

«Stiamo lavorando per sostenere un comparto strategico», ha evidenziato l'assessore Guidesi, rimarcando l'impegno di Regione Lombardia su filiere sostenibili, economia circolare e innovazione tramite startup. «Formazione, comunicazione e nuove tecnologie sono cruciali per favorire il ricambio generazionale. I dati mostrano la grande solidità delle nostre aziende».

Un concetto ribadito da Gian Domenico Auricchio (Unioncamere): «I risultati dimostrano una straordinaria solidità, ma l'escalation dei costi e le incognite internazionali impongono massima prudenza. Per non disperdere questo patrimonio dobbiamo guardare oltre l'orizzonte del Pnrr, sostenendo investimenti in innova-



L'edilizia vale oltre il 10% del Pil lombardo

zione e competenze quando la spinta delle grandi opere pubbliche andrà a esaurirsi».

Infine, John Bertazzi (Ance) ha ricordato il peso specifico del settore: «Le costruzioni nel 2025 hanno inciso per oltre il 10% del Pil regionale. Operiamo in uno scenario complesso tra costi elevati e standard energetici stringenti. Per continuare a investire servono regole chiare, tempi autorizzativi certi e una programmazione stabile». **E. Mar.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Guido Guidesi



Gian Domenico Auricchio

Motore della Lombardia La sfida post grandi opere

I numeri emersi dall'indagine di Unioncamere Lombardia non lasciano spazio a dubbi: l'edilizia è l'autentico motore trainante del sistema economico regionale, arrivando a coprire da sola oltre il 10% del PIL lombardo nel 2025. A fare la

parte del leone in questa prolungata fase di espansione è il mercato delle opere pubbliche. Nel primo trimestre del 2026, ben il 68% delle aziende attive in questo specifico segmento ha registrato un incremento delle attività, spingendo il volume d'affari

complessivo del comparto a un eccellente +7%. Una spinta legata a doppio filo ai cantieri del Pnrr e alle infrastrutture, che impone però una riflessione. Le associazioni di categoria e le istituzioni concordano sulla necessità di pianificare il "dopo-grandi opere". La sfida immediata per le imprese lombarde sarà quella di stabilizzare questa crescita puntando su digitalizzazione, efficientamento energetico e percorsi di economia circolare.

Anniversario

Centenario Un'azienda e la città

Un secolo di Nessi & Majocchi

Costruzioni. Il prestigioso traguardo celebrato nel ricordo di Giampiero Maiocchi, scomparso lo scorso febbraio. Progetto nato il 30 giugno 1926 da due compagni di scuola dell'istituto Castellini, Venanzio Nessi e Angelo Majocchi

COMO

GISELLA RONCORONI

Erail 30 giugno del 1926 quando nacque la Nessi & Majocchi, grazie all'idea di due ragazzi compagni di scuola alla Castellini, Venanzio Nessi e Angelo Majocchi che avviarono quella che si sarebbe rivelata una storia d'impresa tutta comasca arrivata a compiere, proprio oggi, un secolo di attività. Un'avventura imprenditoriale che ha cambiato pelle nel corso degli anni, passando da azienda con tanti dipendenti a general contractor, in grado cioè di seguire una realizzazione a tutto tondo coordinando operai e società specializzate che si occupano dei singoli aspetti di un nuovo progetto. Da Como, dove è nata e dove è sempre rimasta, ha guardato più lontano e oggi lavora principalmente sulla piazza di Milano mentre il comparto dell'hotellerie di lusso, che l'ha vista operare in modo pionieristico sul lago fin da poco dopo la sua fondazione, la sta portando ad occuparsi di realtà nelle zone più turistiche della penisola, dal Lario a Portofino, passando per Sicilia e Sardegna.

La Nessi & Majocchi si definisce ancora oggi, con un secolo di vita sulle spalle e diverse migliaia di opere realizzate, «un'azienda familiare». Benché Venanzio Nessi fosse scomparso nel 1951 e, da allora, siano sempre stati i Maiocchi a portare avanti l'attività nessuno ha mai pensato di modificare il nome perché in qualche modo hanno sempre voluto ricordare chi aveva creduto e contribuito a realizzare quel sogno nato sui banchi di scuola. Dal 1951, come detto, fu solo Angelo a guidare l'azienda e, dal 1967, toccò ai suoi figli Giampiero e Mario, quest'ultimo mancato nel 1992. Proprio Giampiero Maiocchi è stato per decenni il volto del-

l'azienda. È scomparso lo scorso febbraio a 95 anni, a soli pochi mesi dal centenario della «sua» impresa, in cui entrava ogni mattina alle 6.30 in punto. E lo faceva anche dopo aver lasciato le redini al figlio Angelo, che rappresenta la terza generazione di quella storia familiare che vede già inserita nell'impresa anche la quarta generazione, che ha il volto e le competenze di Elisa che tra l'altro, per il centenario, ha seguito la realizzazione di un libro che racconta, attraverso le foto, un secolo di cantieri, monumenti, opere più o meno importanti, tutte seguite con la stessa passione.

«È un rammarico che papà non abbia potuto celebrare il centenario – spiega il presidente Angelo Maiocchi – perché ci è davvero arrivato molto vicino e a tutti noi e a lui in primis avrebbe fatto piacere poter festeggiare insieme i cento anni perché, senza dimenticare il nonno e lo zio, lui è entrato in azienda nel 1955 e ed è rimasto fino a due anni fa. Gli avevamo fatto una battuta dicendo che bisogna andare in pensione a 67 anni e invece lui diceva dopo 67 anni di lavoro, che è esattamente quanto ha lavorato». Del resto ruspe e costruzioni si sono sempre respirate a casa Maiocchi: «Ricordo ancora quando il nonno – prosegue – mi portava a cinque anni a Bordighera e mi faceva vedere i cantieri dell'autostrada che stavano costruendo. E poi lo zio Mario che mi è sempre stato vicino e mi ha stimolato molto anche per il mondo associativo così come mi ha trasmesso la passione nel seguire i cantieri, che è la cosa che mi è sempre piaciuta di più e che ancora oggi preferisco. Sono stato fortunato ad avere buoni maestri in famiglia e storici collaboratori che mi hanno aiutato molto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



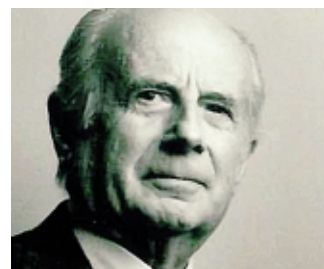
Angelo Maiocchi, presidente di Nessi & Majocchi



La nuova sede di Accenture a Milano



Mario Maiocchi



Giampiero Maiocchi

La costruzione del Monumento

Nessi & Majocchi è nata il 30 giugno del 1926, esattamente cento anni fa, per volontà di Venanzio Nessi e Angelo Majocchi. In pochi anni realizza opere come il Monumento ai Caduti (idea di Sant'Elia e progetto di Terragni). L'attività presto esce dalla dimensione locale grazie a commesse importanti in Alto Adige e a Como, prima della Seconda guerra mondiale, si occupa del risanamento della Cortesella e della passeggiata di viale Geno. Costruisce il grattacielo di Camerlata e centinaia di alloggi di edilizia popolare. Firma anche opere come la piscina di Villa Geno e quella di Villa Olmo e ancora il monoblocco dell'ospedale Sant'Anna (tra il 1966 e il 1970), la biblioteca, lo scalo a lago. Tra il 1964 e il 1974 interviene come la copertura del Cosia da via Lucini a San Rocco, il palazzo del ghiaccio con la piscina di Casate e, dieci anni dopo, quella di Muggiò.

Uno dei comparti di specializzazione dell'azienda è il terziario: dal settore bancario (la Banca d'Italia di piazza Perretta), il centro espositivo di Villa Erba, la dogana commerciale di Brogeda, i centri commerciali (in primis per il gruppo Benetton). E ancora il filone delle ville del lago e quello del turismo con i grandi alberghi a Como e in Italia che prosegue ancora oggi. Firma costruzioni come il palazzo della Regione di Como e l'autosilo Valduce. Oggi l'asse di azione è più spostato verso Milano con la sede di Accenture, Milanofiori ad Assago, Torre Milano (grattacielo di 80 metri), la riqualificazione dell'area Bicocca con il Bim di viale Pirelli e la fase due in viale dell'Innovazione e il quartier generale di Moncler oltre all'hotel Splendid a Portofino per il gruppo Belmond. G. Ron.

L'INTERVISTA ANGELO MAIOCCHI.

Il presidente evidenzia l'evoluzione attraversata dall'azienda e i progetti di sviluppo
«Un tempo c'era il capomastro che sapeva fare quasi tutto. Oggi il lavoro si è iperspecializzato»

Dall'edilizia tradizionale al ruolo di general contractor

Tante cose sono cambiate nell'ultimo secolo per la Nessi & Majocchi, ma due sono sempre rimaste identiche: la gestione familiare e il rapporto con collaboratori e dipendenti. A spiegare un'evoluzione lunga cento anni è il presidente Angelo Maiocchi.

Partiamo dalla fine. Come è cambiata Nessi & Majocchi in questo secolo?

L'azienda ha vissuto una trasformazione radicale nel corso di questi cento anni, passando da un'impresa di costruzione tradizionale a un general contractor.

Un tempo la struttura contava su molti operai dipendenti e

sulla figura del capomastro o dell'operaio edile che sapeva fare quasi tutto, dal getto delle fondazioni ai solai, fino ai tamponamenti e alla posa di piastrelle e rivestimenti. Oggi il mercato è cambiato profondamente e il lavoro si è iperspecializzato.

Qual è quindi la sfida?

Coordinare questa fitta filiera di specializzazioni esterne e organizzare il cantiere, passando di fatto dal ruolo di costruttori a quello di coordinatori di tutto il processo.

Questa trasformazione è stata la chiave che ha permesso all'azienda di rimanere sul mercato e di svilupparsi.

A cambiare è stata anche la committenza.

Da almeno vent'anni, per presa decisione strategica, non partecipiamo più a gare tradizionali per lavori pubblici, che sono ormai molto spesso manutenzioni. Oggi i committenti sono quasi esclusivamente istituzionali, come i fondi di investimento, soggetti capaci di muovere il mercato attuale. Di conseguenza, l'azienda è uscita dai confini di Como per spostarsi prevalentemente sulla piazza di Milano, la più importante d'Italia.

In passato avete lavorato anche all'estero. Esperienze chiuse?

La scelta attuale è quella di ri-

manere a operare in Italia, un Paese di cui spesso si parla male ma che si dimostra più corretto e rispettoso delle regole rispetto ad altri contesti.

Quanto è stato importante modificare gli ambiti di intervento?

Negli ultimi anni, ad esempio, l'impresa ha anticipato i tempi specializzandosi nel settore dell'hotellerie e del turismo di lusso, prima ancora che scoppiasse il boom in Italia. Grazie a un solido curriculum costruito sul lago di Como per gruppi importanti (De Santis, Passera, ndr.) ha maturato un'esperienza unica in Italia che l'ha portata a essere chiamata in molte regioni, dalla Liguria (per lo Splendid di Portofino, ndr.) a Sardegna, Toscana, Roma, Puglia e Sicilia, dove c'è una forte richiesta di imprese che abbiano questa specificità.

E qual è il segreto per arrivare a cento anni?

Ogni generazione ha saputo interpretare l'evoluzione industriale del Paese lasciando il segno con opere specifiche.

A quali interventi era più legato suo padre Giampiero?

Andava fiero della costruzione a Como di tanti appartamenti di edilizia popolare e poi non posso non citare Villa Erba, progetto a cui era profondamente legato perché nato da una sua intuizione come presidente della Camera di Commercio per unire Enti pubblici ed economici nel recupero del parco abbandonato e nella costruzione dei padiglioni moderni dell'architetto Bellini. Un'opera per la quale la Soprintendenza impose persino la costruzione di un modello in legno in scala uno a uno per una parte.

A Como alcuni anni fa vi eravate proposti per trasformare il parcheggio di viale Varese e per rifare la piscina di Muggiò, progetti non portati avanti dal Comune. C'è rammarico?

Si trattava di opportunità che avrebbero portato un reale valore aggiunto alla collettività. Il dispiacere non deriva dal fatto che l'azienda non abbia eseguito i lavori in prima persona, ma dal vedere che lo stimolo e il dibattito cittadino generati da quelle proposte private si siano poi assopiti e che le amministrazioni non siano intervenute né direttamente né in altra forma, lasciando le aree esattamente nello stesso stato di immobilismo e abbandono.

tito cittadino generati da quelle proposte private si siano poi assopiti e che le amministrazioni non siano intervenute né direttamente né in altra forma, lasciando le aree esattamente nello stesso stato di immobilismo e abbandono.

Che cos'è per lei il traguardo dei cento anni?

Nonostante i cambiamenti del mercato e l'evoluzione della struttura aziendale, oggi composta in larga parte da laureati e profili tecnici specializzati rispetto ai geometri e ragionieri del passato, l'impresa è riuscita a mantenere intatta la propria gestione e la tradizione familiare, un caso raro nel settore edile. Il traguardo dei cento anni non viene vissuto come un punto di arrivo, ma come una tappa del percorso, senza mai dimenticare le radici comasche e il legame profondo con il territorio del lago dove l'azienda è nata e cresciuta. È anche un momento di ringraziamento a tutte le persone e i collaboratori che in questo secolo hanno contribuito a fare dell'azienda ciò che è oggi.

G. Ron.

Stadio Sinigaglia, il cantiere della Curva azzurra premiato da Ance Como: impatto sostenibile, sicurezza e qualità



LINK: <https://www.ciaocomo.it/2026/07/01/stadio-sinigaglia-il-cantiere-della-curva-ovest-premiato-da-ance-como/338366/>

Curva Stadio Sinigaglia, il cantiere riceve il sigillo di sostenibilità da Ance Como



Redazione

01/07/2026 in TERRITORIO a COMO



LINK: <https://www.espansionetv.it/2026/07/01/curva-stadio-sinigaglia-il-cantiere-riceve-il-sigillo-di-sostenibilita-da-ance-como//>

Nuova Curva Ovest del Sinigaglia, il cantiere ottiene la certificazione di sostenibilità

Cantiere a impatto sostenibile



LINK: <https://www.quicomo.it/attualita/nuova-curva-ovest-sinigaglia-cantiere-ottiene-certificazione-sostenibilita.html>



ATTUALITÀ

Nuova curva del Sinigaglia a Como, arriva il riconoscimento Ance: Cantiere Impatto Sostenibile

[LINK: https://comozero.it/attualita/como-nuova-curva-del-sinigaglia-ecco-il-riconoscimento-di-ance-cantiere-impatto-sostenibile/](https://comozero.it/attualita/como-nuova-curva-del-sinigaglia-ecco-il-riconoscimento-di-ance-cantiere-impatto-sostenibile/)

Como, riconoscimento al progetto della nuova Curva Ovest: obiettivo Europa



[LINK: https://www.tuttomercatoweb.com/altre-notizie/como-riconoscimento-progetto-nuova-curva-ovest-obiettivo-europa-2249277](https://www.tuttomercatoweb.com/altre-notizie/como-riconoscimento-progetto-nuova-curva-ovest-obiettivo-europa-2249277)

Economia

Nuova curva dello stadio Sinigaglia Il cantiere è a «impatto sostenibile»

La cerimonia

Il riconoscimento
da parte di Ance
all'impresa Molteni
«Sforzo condiviso»

Il cantiere per la costruzione della nuova curva ovest allo stadio Sinigaglia ha ricevuto il riconoscimento Cis (Cantiere impatto sostenibile) da parte di Ance Como per l'utilizzo di pratiche costruttive re-

sponsabili, sicurezza e sostenibilità. Ad ottenerlo è stata l'azienda Molteni Enrico & C, che ha realizzato le opere di fondazione. Le opere sono consistite nella posa di circa 130 pali infissi nel terreno consolidato e ora si sta facendo la gettata di calcestruzzo. Da Ance Como hanno spiegato che «nell'ambito del progetto, l'azienda ha collaborato con partner orientati alla sostenibilità, tra cui Feralpi Group e Holcim, contribuendo



Calogero Santamaria, Eugenio Rizzuti, Eligio Capagni, Francesco Molteni, Regina De Albertis e Maurizio Fusato

a garantire che il processo di costruzione riflettesse i principi del programma Cis dalla progettazione alla consegna».

Alla cerimonia sono intervenuti il presidente di Ance Como Eugenio Rizzuti, il property manager del Como 1907 Eligio Capagni e ancora il titolare dell'impresa Molteni Francesco Molteni (già presidente Ance) che ha eseguito le opere e ancora Regina De Albertis (past president Assimpredil Ance con delega al progetto Cis), Maurizio Fusato (ad di Presider, Feralpi Group) e Calogero Santamaria (ad di Holcim Aggregati Calcestruzzi). «Il programma Cis - ha detto Rizzuti - è nato per incoraggiare una cultura condivisa della sostenibilità tra commit-

tenti, imprese e fornitori. Questo progetto dimostra cosa si può ottenere quando tutti i soggetti coinvolti lavorano verso lo stesso obiettivo». Il manager del Como 1907 Capagni ha sottolineato come «questo riconoscimento rispecchia la cura e l'impegno profusi nella realizzazione della nuova Curva Ovest. È importante che i lavori vengano seguiti secondo standard elevati, considerando la sostenibilità lungo tutto il processo». Infine Molteni ha evidenziato come «il raggiungimento del riconoscimento Cis è stato uno sforzo condiviso fin dall'inizio del progetto. Riflette la collaborazione tra il Club, i nostri fornitori e tutti coloro che lavorano in cantiere ogni giorno». **G. Ron**

I 100 anni di Nessi & Majocchi Brindisi in “famiglia” e un libro

L'azienda

Grande festa con attuali ed ex dipendenti
Il volume racchiude la storia con progetti recenti e passati

Un brindisi in “famiglia” per festeggiare i primi cento anni della Nessi & Majocchi, fondata il 30 giugno del 1926. Presenti, oltre al presidente Angelo Maiocchi, circa 130 tra attuali ed ex dipendenti storici dell'azienda di via Regina che ha deciso di limitarsi a un momento di incontro ristretto senza festeggiamenti in grande stile, vista anche la scomparsa, solo pochi mesi fa, di Giampiero Maiocchi, che ha lavorato nell'impresa fondata da suo padre per quasi settant'anni. Durante la serata è stato anche presentato un volume commemorativo di 365 pagine seguito direttamente da Elisa Maiocchi, con in copertina la foto del Monumento ai Caduti, grande opera firmata proprio dall'impresa edile. Il cemento, alla base della storia lunga un secolo, è richiamato anche nel cofanetto, sia nel colore che nella texture del materiale. Il libro, stampato da Grafiche Milani e con progetto grafico di Enrico Genevois e testi curati dalla giornalista Mari-



Il libro per i cento anni di Nessi & Majocchi

lena Lualdi, racchiude il lungo percorso dell'azienda attraverso le foto di progetti recenti alternati a quelli passati, passando dai monumenti agli hotel, dalle ville alle banche, dai grattacieli alle opere costruite a Co-

mo. Un secolo in cui l'impresa si è trasformata diventando ora general contractor, ma che è sempre rimasta “familiare” sia per la guida nelle mani dei Maiocchi, ma anche per il rapporto stretto con i dipendenti. **G. Ron.**

Sostituzione condizionatori Quando chiedere Ecobonus

Nuovi acquisti c'è il Bonus Casa

I quesiti dei lettori. Necessario rispettare alcuni requisiti tecnici
La pratica va trasmessa all'Enea entro 90 giorni dal termine lavori

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.

Egregio dottor Moglia, mi rivolgo alla sua rubrica per un consiglio tecnico-economico. Nel mio appartamento ho un vecchio condizionatore d'aria installato ormai quasi quindici anni fa, che oltre a essere rumoroso consuma moltissima energia elettrica e utilizza un gas refrigerante ormai fuori legge. Intendo sostituirlo completamente con un nuovo sistema a inverter di classe A+++ che useremo anche in autunno come pompa di calore per ritardare l'accensione del riscaldamento centralizzato. Vorrei capire se questa semplice sostituzione, senza altri lavori in casa, possa beneficiare del cosiddetto Ecobonus per il risparmio energetico e se sia obbligatorio inviare la comunicazione all'ENEA entro i novanta giorni dal termine dei lavori. Le chiedo anche se l'incentivo è fruibile come detrazione Irpef in dieci anni o se ci sono ancora modalità alternative per il recupero del credito. La ringrazio molto per la disponibilità e per i suoi preziosi consigli.

— GIOVANNI CICERI

Gentile Giovanni, la sostituzione di un impianto di condizionamento esistente può beneficiare dell'Eco Bonus, esclusivamente se viene cambiato con un nuovo impianto a pompa di calore ad

alta efficienza. Una condizione necessaria è che il vecchio impianto svolga già la funzione di riscaldamento, e che il nuovo, la mantenga. Bisogna anche rispettare alcuni requisiti tecnici che possono essere verificati con un professionista termico o direttamente con il fornitore dell'impianto. Figure professionali che possono coadiuvare il beneficiario nella trasmissione obbligatoria della pratica all'ENEA, da comunicare entro 90 giorni dalla conclusione dei lavori. La detrazione dell'Eco Bonus è del 50% per la prima abitazione e del 36% negli altri differenti casi. La detrazione è prevista fino all'importo massimo di 30.000 euro, con recupero in 10 anni in compensazione con l'Irpef dovuta, in dichiarazione dei redditi. Peraltro, rispettando i medesimi requisiti previsti per l'Eco Bonus può essere valutato, in alternativa alle detrazioni fiscali, l'accesso al Conto Termico 3.0. Per il Conto Termico, la richiesta dell'incentivo deve essere presentata al GSE entro 90 giorni dalla conclusione dell'intervento ed al sostenimento delle spese. Il contributo del Conto Termico è del 65% della spesa sostenuta, importo che deve essere confrontato con un valore massimo di contributo ammissibile, correlato all'efficienza energetica dell'impianto. Il contributo viene accreditato direttamente sul conto corrente del beneficiario in un'unica soluzione se di importo inferiore a 15.000 euro, o in due rate annuali se di importo superiore. Non è possibile a priori stabilire quale delle due misure Eco Bonus o Conto Termico 3.0 sia migliore in un caso specifico. Occorre simularli entrambi e

poi valutarli, sia in base al risultato economico (quale è la misura con il beneficio maggiore) sia in base all'aspetto finanziario della "monetizzazione" del contributo (pagamento in contanti in massimo 2 anni o detrazione in compensazione fiscale in 10 anni). Per quanto mi descrive, ed ho sopra illustrato, l'intervento che andrà a realizzare non possiede le condizioni per usufruire dell'Eco Bonus e del Conto Termico 3.0. L'alternativa è l'applicazione del Bonus Casa come evidenzio nella risposta seguente.

Gentile dottor Moglia, io e il mio vicino abbiamo ereditato due appartamenti in una palazzina degli anni '70 composta da tre unità. Nei documenti le cantine risultano come parte comune indivisa, anche se dagli anni '80 sono separate da tramezze e ognuno usa la sua. Abbiamo trovato un unico acquirente per entrambi i nostri appartamenti, ma c'è un grosso ostacolo. Il terzo proprietario, indispettito dal fatto che la maggioranza della palazzina passi a un solo compratore, si rifiuta categoricamente di firmare la sanatoria e il frazionamento catastale delle cantine, bloccandoci il rogito proprio ora che eravamo pronti. Il futuro acquirente e lui stesso sono contenti dello stato di fatto delle cantine, ma il suo è un puro ostruzionismo per non farci vendere. Come possiamo superare questo rifiuto? Esiste una via legale o amministrativa per procedere senza la sua firma?

— PIETRO BRAMBILLA

Gentile Pietro, ha ben illustrato il suo caso che vado a riassumere. Siete due

proprietari di due distinti appartamenti collocati in una palazzina degli anni '70 che è composta complessivamente da tre unità. L'immobile è dotato di cantine che però catastalmente risultano come un'unica unità qualificata come parte in comune ed indivisa. Allo stato attuale però a seguito della realizzazione di tramezze eseguite successivamente alla realizzazione dell'edificio, la cantina risulta suddivisa in tre singole cantine distinte di modo che ogni proprietario degli appartamenti ne abbia una per il suo utilizzo personale. È evidente che la situazione debba essere regolarizzata urbanisticamente in sanatoria, adeguando la risultanza catastale alla situazione in essere. Oggi questa necessità è diventata per voi inderogabile dal momento che avete trovato un acquirente per entrambi i vostri due appartamenti che correttamente richiede di acquistare un'immobile con la conformità urbanistica, edilizia e catastale. Quindi vi siete attivati per presentare la domanda di sanatoria e di frazionamento catastale delle cantine, trovando però l'opposizione del terzo proprietario che dissente dal farlo, per sue motivazioni personali. Detto questo le devo confermare che l'adempimento della sanatoria e frazionamento devono necessariamente essere presentate dall'intera proprietà. Bisogna quindi necessariamente accordarsi tra tutti i proprietari. Se infine non si dovesse arrivare, come pare evidente dalla sua domanda, ad un accordo con il terzo proprietario coinvolto, si dovrà necessariamente procedere con una "divisione giudiziale", avviando le procedure legali previste per lo specifico caso.



Buongiorno, abito in un vecchio condominio nel centro storico di Como. Con l'arrivo dell'estate l'appartamento diventa un forno e vorrei finalmente installare un impianto di condizionamento d'aria con pompa di calore. Essendo l'edificio un po' datato e soggetto a vincoli paesaggistici per via della facciata, mi trovo in forte dubbio su come muovermi sia per i permessi comunali, sia per gli incentivi fiscali attualmente in vigore. Ho sentito parlare del Bonus Casa al 50% e dell'Ecobonus al 65%, ma non mi è chiaro quale sia la strada più conveniente nel mio caso specifico e se l'acquisto debba per forza rientrare in una ristrutturazione edilizia più ampia per accedere alle detrazioni. Inoltre, il pagamento con bonifico parlante è l'unico requisito o serve anche una asseverazione tecnica? Vorrei fare le cose in regola senza perdere la possibilità di detrarre la spesa.

— CHIARA MOLTENI

Gentile Chiara, l'acquisto di un climatizzatore o condizionatore ovvero di un impianto destinato alla climatizzazione estiva è ammesso sia all'Eco Bonus sia al Bonus Casa. Per l'Eco Bonus i requisiti sono molto precisi e circostanziati, e il climatizzatore ci rientra solo nel caso di sostituzione di un impianto esistente, purché lo stesso sia adibito anche al riscaldamento (climatizzatore reversibile). Questo non è il suo caso perché non deve sostituire un impianto esistente. Invece l'applicazione del Bonus Casa, quale misura finalizzata al

risparmio energetico, è più semplice dal momento che non richiede particolari requisiti e vale anche per l'acquisto non sostitutivo dell'impianto. L'agevolazione si applica in quanto l'installazione ex novo di un condizionatore è considerata intervento di manutenzione straordinaria. Dal 2025 il climatizzatore per essere agevolato deve essere dotato di pompa di calore, non essendo più agevolati gli impianti che utilizzano esclusivamente combustibile fossile (gas, metano, e Gpl). Quindi, nel suo caso potrà usufruire esclusivamente del Bonus Casa con una detrazione del 50% per la sua prima abitazione e del 36% negli altri casi fino al limite massimo di spesa di 96.000 euro. Relativamente all'applicazione dei bonus anche per il prossimo anno 2027, le detrazioni ci saranno ma passeranno rispettivamente al 36% per le prime abitazioni e al 30% negli altri casi. Per fruire dell'agevolazione, ad ogni modo, è necessario effettuare la comunicazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori sul sito dedicato alla presentazione. I pagamenti delle spese impiantistiche e tecniche devono essere effettuati con bonifico parlante, quello previsto per il recupero edilizio. Poiché il suo immobile è soggetto a vincolo paesaggistico, l'intervento potrebbe richiedere la preventiva autorizzazione paesaggistica, generalmente nella forma semplificata prevista dal DPR 31/2017. Per questo aspetto si rivolga ad un professionista tecnico.



Bonus per i nuovi condizionatori