



RASSEGNA STAMPA

5 – 18 Ottobre 2026

Fotovoltaico sul tetto Bonus Casa, le agevolazioni

L'esperto risponde. Riposizionare i coppi del colmo, chi paga l'intervento? Se ricopre più unità abitative, è considerato parte comune condominiale

Prosegue l'appuntamento con la pagina dedicata all'universo della casa. Per inviare il proprio quesito è possibile scrivere a espertocasa@laprovincia.it. Risponde alle domande Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Gentile dottor Moglia, vorrei installare un impianto fotovoltaico sul tetto della mia abitazione per ridurre i costi delle bollette energetiche e consumare energia più pulita. Purtroppo, noto molta confusione riguardo alle agevolazioni fiscali oggi in vigore: si parla di Bonus Casa, aliquote IVA ridotte, detrazioni IRPEF e normative in continua evoluzione. Potrebbe riassumermi in modo semplice e chiaro quali sono i benefici fiscali a cui posso accedere attualmente, a quanto ammonta la percentuale esatta di detrazione e in quanti anni viene recuperata? Inoltre, vorrei sapere se ci sono adempimenti burocratici o requisiti tecnici particolari da rispettare prima e dopo l'inizio dei lavori, come i pagamenti tracciabili o la comunicazione all'ENEA, per evitare di commettere errori che compromettano l'accesso ai bonus. La ringrazio anticipatamente per il Suo aiuto e per la Sua chiarezza.

— MARIANGELA FONTANA

Gentile Mariangela, le confermo che potrà usufruire del Bonus Casa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico che installerà sul tetto di casa sua. Questo intervento rientra negli interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di



Bonus Casa, previste detrazioni del 50% per la prima abitazione

energia. La detrazione è del 50% per i proprietari di prime abitazioni e del 36% negli altri casi. Il limite di spesa è di 96.000 euro ed il recupero della detrazione avviene in 10 anni, compensandolo con le imposte Irpef dovute in dichiarazione dei redditi (modello Unico o 730). Per la detrazione occorre che l'impianto venga installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione. Il contratto con il GSE deve prevedere il meccanismo dello scambio sul posto e del ritiro dedicato. Non è invece agevolabile l'adesione al GSE con la tariffa incentivante. Non sono mai agevolabili gli impianti con potenza superiore a 20 kW. Tra le spese ammesse è prevista anche l'installazione del sistema di accumulo. Invece la spesa per l'aumento della potenza del contatore elettrico, riconosciuta alla società fornitrice del servizio e non al fornitore dell'impianto fotovoltaico non è ammessa al beneficio. Deve ricordarsi di effettuare i pagamenti ai fornitori con il bonifico parlante ed in ultimo

effettuare la comunicazione telematica all'ENEA del Bonus Casa dal sito dello stesso Ente. L'Iva per l'installazione di impianti fotovoltaici è specificatamente agevolata nella misura del 10%.

Egregio dottore in un mini-condominio di due unità, le spese dell'intervento sul tetto per il riposizionamento dei coppi del colmo, sono a carico di entrambi i condomini? Preciso che il tetto pur essendo classificato come parte comune, attualmente ricopre un sottotetto, riscaldato e utilizzato da uno solo dei condomini. Lo stato attuale del sottotetto è stato oggetto di una sanatoria e comunque con l'altro inquilino il rapporto è ottimale. Pertanto, il suo parere serve a me solo come indirizzo di continuazione verso un comportamento di correttezza con l'altro inquilino per quanto attiene la ripartizione delle spese che lei vorrà indicare come devono essere ripartite.

— LUIGI FAIENZA

Gentile Luigi, quando il tetto di un edificio ricopre più unità abitative, come nel suo caso, viene considerato parte comune condominiale. E questo, sempre che non vi siano accordi diversi tra le parti, anche se il sottotetto viene utilizzato esclusivamente da un solo condomino. Questa regola vale anche nel caso di mini-condominio, che è un condominio con presenza di unità immobiliari a partire da due. La ripartizione delle spese relative agli interventi sulle parti comuni, sempre come già accennato che non vi siano accordi diversi, avviene applicando i coefficienti di suddivisione millesimali. Rispetto al sostenimento della spesa per il riposizionamento dei coppi del colmo del vostro tetto, le confermo che trattandosi di un intervento di manutenzione ordinaria su parti comuni condominiali, si può accedere ai benefici del Bonus Casa. Quindi sulla spesa a lei attribuita e che sosterrà potrà usufruire della detrazione nella misura del 50% se sua prima abitazione, diversamente è del 36%. Il limite massimo di spesa è di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare del condominio. La detrazione verrà compensata dalle imposte Irpef della sua dichiarazione dei redditi in 10 anni successivi. Potete far sostenere l'intera spesa direttamente dal mini-condominio, facendo intestare la fattura ad uno di voi due condomini per conto del mini-condominio e ricordandovi di pagarla con il bonifico parlante. Oppure, per facilità, potete richiedere al fornitore di suddividere la spesa tra voi due condomini, facendo emettere a ciascuno la propria fattura, che pagherete individualmente sempre con il bonifico parlante.

L'affitto nel 730 Come funziona



Egregio Dottor Moglia, Le scrivo per fare chiarezza sulla detrazione dell'affitto all'interno del modello 730 precompilato. Sono in affitto con un regolare contratto registrato ad uso abitativo e la casa rappresenta la mia abitazione principale. Controllando la dichiarazione ho notato che l'Agenzia delle Entrate inserisce in automatico diverse spese sostenute durante l'anno, ma vorrei capire come comportarmi nello specifico con il canone di locazione. L'importo spettante viene detratto direttamente dal sistema o devo essere io ad aggiungerlo e integrarlo manualmente? Quali sono le condizioni reddituali e contrattuali principali per averne diritto e quali documenti fisici devo assolutamente conservare per evitare problemi in caso di controlli dell'amministrazione finanziaria? Spero possa darmi indicazioni chiare sui passaggi da seguire per non perdere l'agevolazione. La ringrazio molto per la disponibilità e per il prezioso servizio che offre con la Sua rubrica.

— GIANLUIGI BRAMBILLA

Gentile Gianluigi, la normativa fiscale prevede delle detrazioni per gli inquilini che stipulano contratti di locazione di immobili adibiti a propria abitazione principale, come nel suo caso. Queste detrazioni vengono riconosciute e graduate in relazione all'ammontare del reddito complessivo dell'inquilino e al contratto di locazione adottato se a canone libero o convenzionale (canone concordato). Per i

contratti di locazione a canone libero la detrazione è fissata in 300 euro annui se il reddito complessivo dell'inquilino non supera i 15.493,71 euro, è invece di 150 euro se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non superiore a 30.987,41 euro. Per i contratti in regime di canone convenzionale la detrazione è fissata in 495,80 euro annui se il reddito complessivo dell'inquilino non supera 15.493,71 euro, è invece di 247,90 euro se il reddito è superiore a 15.493,71 euro ma non superiore a 30.987,41 euro. Ai giovani dai 20 e fino ai 31 anni non compiuti di età che hanno un reddito complessivo inferiore a 15.493,71 euro è riconosciuta una detrazione specifica, per i primi 4 anni di locazione dell'immobile. Detrazione alternativa e non cumulabile alle precedenti che è fissata nella misura del 20% del canone di locazione, per un importo che non può essere inferiore a 991,60 euro e non può essere maggiore di 2.000 euro. Le detrazioni devono essere calcolate autonomamente da chi presenta la dichiarazione dei redditi, in quanto non presenti nel Modello 730 precompilato (diversamente da altre detrazioni quali ad esempio: le spese mediche assicurative, le spese per bonus fiscali, ecc.). Quindi, rispondendo alla sua domanda, dovrà inserire al rigo E71 del Modello 730 i dati del conteggio della detrazione: tipologia del contratto, numero dei giorni nei quali l'unità immobiliare è locata ad abitazione principale, percentuale di detrazione spettante in caso di più cointestatari del contratto di locazione e ammontare del canone di locazione nel caso di giovani under 31 anni. Si ricorda che la detrazione è riconosciuta esclusivamente se superiore all'imposta lorda dovuta dall'inquilino, già diminuita delle sue altre ulteriori detrazioni.

Economia

Terminati gli incentivi «Serve un Piano Casa per sostenere l'edilizia»

Costruzioni. L'analisi di Rizzuti, presidente Ance Como
«L'emergenza abitativa sta diventando preoccupante
Agli annunci seguano rapidamente strumenti operativi»

MARIA GRAZIA GISPI

«I dati del Rapporto Federcostruzioni confermano ancora una volta il peso strategico del nostro settore per l'economia nazionale. Una filiera che vale quasi 650 miliardi di euro, occupa 3,4 milioni di persone e che, tra il 2019 e il 2025, ha registrato una crescita reale della produzione superiore al 33%, rappresenta un patrimonio industriale e occupazionale fondamentale per il Paese» è il commento del presidente di Ance Como, Eugenio Rizzuti, sull'ultimo Rapporto Federcostruzioni 2026.

«Si tratta di risultati certamente positivi, che testimoniano la capacità delle imprese di rispondere a una fase di forte espansione degli investimenti. Occorre tuttavia leggere questi numeri con attenzione: la crescita è stata sostenuta inizialmente dagli incentivi per la ri-



Eugenio Rizzuti
Ance Como

qualificazione edilizia e, più recentemente, dall'accelerazione delle opere pubbliche legate al Pnrr. Non a caso - ha aggiunto - nel 2025 gli investimenti in lavori pubblici sono cresciuti del 21%, mentre il comparto residenziale ha registrato una contrazione del 15,6%. Anche le previsioni positive per il 2026, con investimenti attesi in aumento del 5,6%, nascondono quindi andamenti molto differenti tra i diversi segmenti del mercato».

Questa situazione impone una riflessione sulle prospettive future. Con il progressivo esaurimento della spinta del Pnrr, in assenza di programmi strutturali e risorse certe nel medio-lungo periodo, il rischio concreto è quello di una contrazione dei livelli produttivi e occupazionali.

«In questo scenario - osserva Eugenio Rizzuti - il Piano Casa

potrebbe rappresentare un importante motore di sviluppo per il settore, ma soprattutto un'occasione per affrontare una questione sociale ed economica sempre più urgente. In Italia, come in molti altri Paesi europei, il problema dell'accessibilità alla casa sta assumendo dimensioni preoccupanti, coinvolgendo non soltanto le fasce più fragili della popolazione, ma anche giovani coppie, lavoratori e famiglie con redditi medi, che incontrano crescenti difficoltà nel sostenere i costi di acquisto o di locazione di un'abitazione».

Un Piano Casa realmente efficace, fondato sulla collaborazione tra pubblico e privato, sul recupero del patrimonio esistente, sulla rigenerazione urbana e sull'incremento dell'offerta di abitazioni a prezzi e canoni accessibili, potrebbe quindi produrre un duplice beneficio secondo le osservazioni del presidente di Ance Como: sostenere gli investimenti e l'attività delle imprese e, contemporaneamente, contribuire a dare una risposta concreta a un biso-



Anche la Direttiva Ue sull'efficienza potrebbe attivare un nuovo ciclo

gno fondamentale delle persone. «Perché questo accada, però, è indispensabile che agli annunci seguano rapidamente strumenti operativi, risorse adeguate e procedure chiare, aspetti sui quali permangono ancora diverse incognite» ha aggiunto.

Un'altra opportunità importante è rappresentata dalla Direttiva europea sull'efficienza energetica degli edifici, che potrebbe attivare un nuovo ciclo di interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare, con benefici in termini di sostenibilità, risparmio energetico e

qualità dell'abitare. «Anche in questo caso, tuttavia restano da definire le modalità di recepimento nazionale e, soprattutto, gli strumenti finanziari necessari per rendere concretamente realizzabili gli interventi. Il rischio è che queste importanti opportunità rimangano sulla carta, alimentando l'incertezza degli operatori - conclude Eugenio Rizzuti - le costruzioni sono una filiera lunga e articolata. Le imprese hanno bisogno di un quadro normativo stabile, risorse continuative e una visione strategica di lungo periodo».

Economia

Il Metro d'Oro a Nessi&Majocchi Premiato il cantiere Nervesa 21

Riconoscimenti

Nessi&Majocchi è stata proclamata vincitrice della sesta edizione del Premio Metro d'Oro 4Bild durante il Gran Galà tenutosi a Palazzo Castiglioni a Milano. Il riconoscimento, nato per valorizzare l'eccellenza esecutiva, la capacità organizzativa e la centralità del cantiere nelle costruzioni e nelle ristrutturazioni, ha visto la partecipazione di oltre cento imprese candidate del settore edile.

L'opera che ha garantito l'affermazione dell'impresa comasca è il cantiere Nervesa 21 a Milano, firmato dallo studio Lombardini22. Si tratta di un intervento di riqualificazione integrale di un com-

plesso direzionale di circa 10mila metri quadrati, sviluppato su due torri comunicanti di 8 e 14 piani.

L'operazione di retrofit edilizio ha combinato il recupero delle strutture esistenti con la posa di nuove facciate, impiantistica d'avanguardia e la creazione di oltre 5mila metri quadrati di spazi verdi e aree pedonali.

Sotto il profilo della sostenibilità e dell'economia circolare, il cantiere ha consentito di avviare a riciclo circa il 90% dei materiali rimossi durante le fasi di demolizione selettiva e strip-out. L'edificio ha conseguito la certificazione Leed Platinum ed è predisposto per la certificazione Well Gold, posizionandosi come



Chiara Freri, Giuseppe Freri, Veronica Squinzi, Elisa Maiocchi, Alvin

modello di rigenerazione urbana e di gestione efficiente delle risorse materiali nell'area metropolitana. A ritirare il premio nel corso della cerimonia è stata Elisa Maiocchi.

L'esito della manifestazione evidenzia il ruolo operativo svolto dall'impresa di costruzioni nella governance di cantieri complessi e nell'integrazione di competenze tecniche eterogenee. Il coordinamento delle maestranze, la pianificazione temporale e il rispetto dei parametri ambientali si confermano leve chiave per la creazione di valore lungo la filiera immobiliare e per la valorizzazione degli asset esistenti.

L'evento, promosso da 4Bild in occasione dei vent'anni di attività del gruppo di distribuzione, ha riunito gli attori principali del settore civile e infrastrutturale: sviluppatori, investitori, progettisti e produttori e testimonia la crescente rilevanza degli standard edilizi ad alte pre-

stazioni energetiche e funzionali. L'appuntamento è stata anche un'occasione per premiare le imprese che nel tempo hanno rappresentato valori centrali di 4Bild. Tra queste la Bianchi Geom. Dante, storica impresa del territorio comasco oggi alla quarta generazione e dal 1996 a direzione femminile, attiva nell'edilizia civile e industriale, nel restauro, nelle infrastrutture e nelle reti tecnologiche. Guidata dalla famiglia Bianchi, nel tempo l'impresa ha sviluppato una solida rete di fornitori e subappaltatori del territorio fondata su rapporti consolidati nel tempo e sulla collaborazione tra competenze. Hanno ritirato il Riconoscimento Gloria ed Elisa Bianchi assegnato all'impresa con questa motivazione: «ha saputo tradurre concretamente il concetto di filiera in un modo di lavorare, costruendo collaborazione e integrazione tra competenze e nuovi modelli di relazione».

M. Gis.

Focus Casa

Orientarsi tra le norme

Detrazioni e controlli fiscali I documenti da conservare

Elettrodomestici e mobili, i bonus

L'esperto risponde. Cosa fare quando vengono riscontrate difformità e la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto dell'immobile

Prosegue l'appuntamento con la pagina dedicata all'universo della casa. Per inviare il proprio quesito è possibile scrivere a espertocasa@laprovincia.it. Risponde alle domande Antonio Moglia, responsabile del settore economico e tributario di Ance Como.

Spettabile Dottor Antonio Moglia, Le scrivo in qualità di proprietario di un immobile oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica avviati lo scorso anno. Abbiamo usufruito delle detrazioni fiscali previste dalle normative vigenti, optando per lo sconto in fattura a seguito di regolare visto di conformità e asseverazione tecnica. Di recente sono venute a conoscenza dell'intensificarsi dei controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate sulle pratiche di cessione del credito. Desidero chiederle quale sia la documentazione fondamentale da conservare con massima cura per evitare sanzioni o contestazioni future. In particolare, vorrei sapere se le perizie asseverate e le fatture di saldo siano sufficienti a tutelare il committente o se occorra predisporre un fascicolo probatorio integrativo relativo alla tracciabilità dei pagamenti e ai computi metrici. Ringraziandola per la Sua disponibilità e per la costante competenza, Le porgo i miei più cordiali saluti.

... MARIO ISACCHI

Gentile Mario, l'Agenzia delle Entrate effettua periodicamente controlli sulle dichiarazioni dei redditi dei contribuenti (modelli Unico e 730), per verificare la corretta applicazione delle detrazioni e deduzioni fiscali, comprese quelle dei bonus fiscali immobiliari. I contribuenti potrebbero ricevere una



Verificare la regolarità urbanistica ed edilizia prima di acquistare

comunicazione dell'Agenzia delle Entrate che li invita ad esibire entro un lasso temporale di qualche giorno, i giustificativi dei benefici. L'Agenzia delle Entrate pubblica ogni anno nelle istruzioni ai modelli fiscali le regole per conseguire i bonus con l'elencazione dei documenti che devono essere raccolti e conservati dal contribuente al fine di eventuali successivi controlli. Regole e raccolta di documentazione a cui i contribuenti devono attenersi. Specificatamente nel Super Bonus del suo caso, una misura importante con una detrazione fino al 110% della spesa calcolata su massimali elevati, il legislatore ha previsto la necessità di un doppio accertamento delegato a professionisti indipendenti esterni. Un accertamento tecnico per la verifica dei parametri richiesti dalle misure dell'incentivo, dell'attestazione della congruità dei prezzi applicati e della presentazione dei titoli edilizi; che è stato affidato alla responsabilità di ingegneri, architetti, geometri e periti, con il rilascio di un'asseverazione comunicata all'Enea. Ed un controllo amministrativo - fiscale per la verifica: della tipologia dell'edificio, del soggetto beneficiario, delle modalità e tempistica dei pagamenti; che

è stato affidato a un commercialista o a un Caf che se ne assumono la responsabilità, con il rilascio di un visto di conformità comunicato all'Agenzia delle Entrate. In conclusione, al fine della documentazione probatoria in caso di verifica dell'Agenzia delle Entrate, è sufficiente produrre questi accertamenti (con tutti gli allegati ed attestazioni previste): il fascicolo completo dell'asseverazione del professionista tecnico trasmessa all'Enea, e la checklist di controllo per il rilascio del visto di conformità del commercialista o del Caf.

Egregio Dottor Antonio Moglia, Mi rivolgo a Lei per una consulenza relativa alla compravendita di un appartamento che intendo acquistare a breve. Durante la fase di perizia per la richiesta del mutuo, il tecnico della banca ha riscontrato una difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto dell'immobile, nello specifico uno spostamento di un tramezzo interno e la diversa distribuzione degli spazi nella zona giorno. Il venditore sostiene che si tratta di una modifica di lieve entità sanabile prima del rogito notarile. Vorrei tuttavia sapere se sia sufficiente la semplice variazione catastale

tramite procedura informatica o se sia indispensabile presentare una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune competente prima di procedere alla stipula dell'atto definitivo. Desidero tutelarmi da qualsiasi futuro vizio di legittimità urbanistica. Cordiali saluti e grazie per l'attenzione.

... STEFANO RIVA

Gentile Stefano, sempre prima di acquistare un appartamento è necessario accertarsi della sua regolarità urbanistica e edilizia, perché diversamente l'atto d'acquisto non si perfezionerebbe. Nel suo caso, il tecnico della banca a cui ha richiesto un mutuo, nella sua perizia ha riscontrato una difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto dell'immobile. Nello specifico la difformità consiste nello spostamento di un tramezzo interno e nella diversa distribuzione degli spazi nella zona giorno. Ci riferisce che il venditore sostiene che si tratta di una modifica di lieve entità sanabile prima del rogito notarile. Vorrei confortarla assicurandola che tale difformità è sanabile ma non come le suggerisce il venditore, con la semplice variazione catastale tramite procedura informatica. Questa procedura aggiornerebbe la planimetria ai fini catastali, ma non regolarizzerebbe l'eventuale difformità edilizia. È pertanto necessario che si effettui un accesso agli atti comunali per confrontare lo stato attuale dell'appartamento con i titoli edilizi depositati, così da verificare se la modifica rilevata risulti già assentita oppure sia necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria. Così operando potrà regolarmente procedere alla stipula dell'atto definitivo d'acquisto del suo nuovo appartamento.



Gentile dottor Antonio Moglia, desidero sottoporre alla Sua attenzione un dubbio concernente l'applicabilità della detrazione per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici a seguito di un intervento di manutenzione straordinaria. Nel mio immobile abbiamo recentemente completato il rifacimento dell'impianto idraulico del bagno e la sostituzione della caldaia con un modello a condensazione di ultima generazione, beneficiando del relativo bonus casa. Vorrei comprendere se tali lavori consentano di accedere alla detrazione per l'acquisto dell'arredo destinato ad altre stanze della casa, come la cucina o la zona notte, oppure se sussista un vincolo di destinazione diretta tra l'ambiente ristrutturato e i beni acquistati. Inoltre, Le chiedo una conferma sui massimali di spesa detraibili e sulle corrette modalità di pagamento da utilizzare per evitare la perdita del beneficio.

In attesa di un Suo riscontro, Le invio i miei migliori saluti.

... GIUSEPPE FUMAGALLI

Gentile Giuseppe, il Bonus Mobili ed Elettrodomestici è un'estensione esclusiva del Bonus Casa. Per ottenerne la detrazione deve realizzare un intervento di recupero edilizio che accede al Bonus Casa e che per le singole abitazioni deve essere, almeno, di manutenzione straordinaria. Nel suo caso solamente il rifacimento dell'impianto idraulico del bagno, se finalizzato alla sua messa a norma o se consiste nella sostituzione ed innovazione del precedente, le consente di accedere al Bonus Mobili in quanto intervento inquadrabile nella manutenzione straordinaria. Invece come noto l'installazione delle caldaie a condensazione

esclusivamente a gas non rientrano più nei benefici fiscali. Il Bonus Mobili nel 2026 ha una detrazione del 50% fino ad un massimale di spesa di 5.000 euro, è previsto per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici. La detrazione si fruisce in 10 quote annuali detraibili nelle proprie successive dichiarazioni dei redditi. Per ottenere il bonus è necessario che la data dell'inizio dei lavori preceda quella in cui si acquistano i beni. Non è fondamentale, invece, che le spese di recupero del patrimonio edilizio siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile o dell'acquisto dei grandi elettrodomestici. I beni acquistati devono essere destinati all'immobile oggetto dell'intervento edilizio, anche in locali diversi da quelli in cui è eseguito effettivamente il lavoro. La detrazione è ammessa anche se il pagamento è disposto con un ordinario bonifico, non è invece consentito pagare con assegni bancari e contanti. Tra le spese da portare in detrazione si possono includere anche quelle di trasporto e di montaggio dei beni acquistati. La detrazione spetta per l'acquisto di mobili e di elettrodomestici nuovi. I documenti da conservare sono le fatture d'acquisto, le contabili dei pagamenti effettuati e la documentazione da cui risulti la classe energetica dell'elettrodomestico. Bisogna infine ricordarsi di presentare la comunicazione all'Enea per non incorrere in sanzioni.



Elettrodomestici, le detrazioni