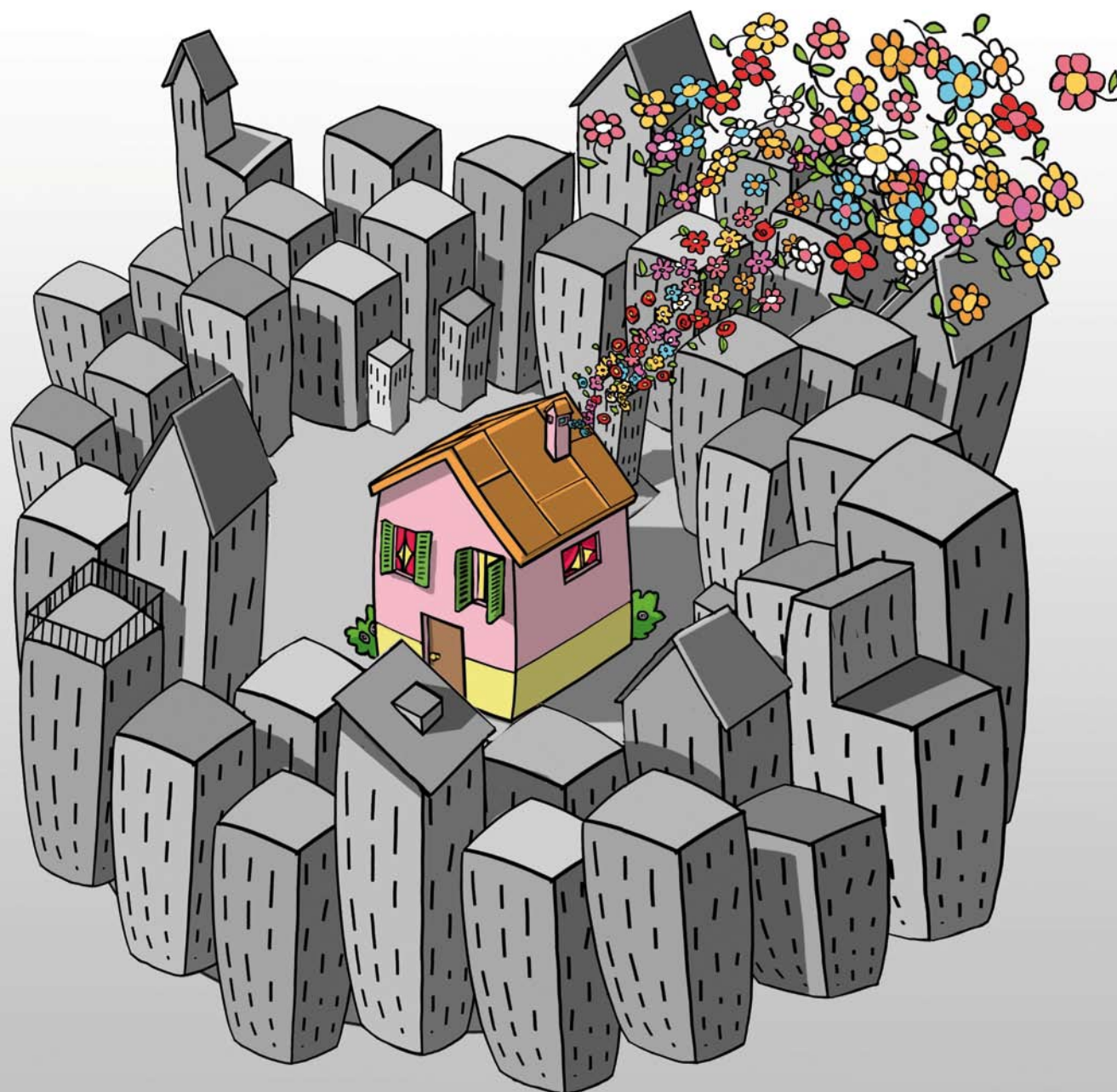


CASA VERDE RISTRUTTURAZIONI

Chi riqualifica i vecchi appartamenti risparmia energia e aumenta il valore dell'abitazione. Ecco come

Tra pochi anni tutte le unità abitative dovranno essere certificate da un bollino verde. Dal 1° luglio 2009 l'attestato di efficienza energetica non potrà mancare nelle compravendite di tutti gli appartamenti. Ma ecco che cosa vuol dire certificazione energetica



Cambiare casa o ristrutturare la vecchia, questo è il dilemma. Il forte aumento dei prezzi delle abitazioni, da una parte, e la concessione di nuovi, importanti, sgravi fiscali per le opere di ristrutturazione ai fini del risparmio energetico, dall'altra, hanno fatto ripartire la moda del rinnovo della vecchia abitazione, sia per uso privato sia in un'ottica di investimento. È così che negli ultimi anni le spese per ristrutturazioni hanno registrato un vero e proprio boom tanto da arrivare, secondo le stime dell'Ance

(Associazione nazionale costruttori edili) a superare i 45 miliardi di euro entro la fine del 2008 con un balzo in avanti del 5,6% rispetto ai valori registrati nel 2007.

Ma esiste anche un'altra cartina di tornasole del ritorno di moda della ristrutturazione della casa. Basta guardare al numero di comunicazioni inviate dai contribuenti all'Agenzia delle Entrate per usufruire delle detrazioni fiscali previste per interventi di ristrutturazione. Ebbene, nel 2007 le richieste di agevolazione sono state pari a 402.811, valore mai raggiunto dall'introduzione dello

strumento agevolativo avvenuta nel 1998. «Complessivamente, tra il 1998 al 2007, le comunicazioni per usufruire dell'agevolazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie hanno registrato un incremento del 67,5% e i contribuenti che si sono avvalsi dello strumento agevolativo sono stati 3.226.307», avvertono gli esperti del centro studi dell'Ance. «L'aumento maggiore si è registrato nel Mezzogiorno, sebbene il grado di utilizzo dello strumento agevolativo risulti ancora piuttosto basso. L'area meridionale ha fatto segnare un incremento del 15% (superiore al dato medio nazio-

nale pari all' 8,5%) a fronte di aumenti tendenziali nel Nord e nel Centro pari, rispettivamente, all'8,1% e al 6,3%».

Ancora rilevante appare il divario che separa le regioni del Centronord Italia e quelle del Meridione della Penisola nell'utilizzo dello strumento agevolativo. Nel Mezzogiorno gli interventi di ristrutturazione nel 2007 hanno interessato poco più di cinque edifici su 100, a fronte del 21,9% del Nord e del 13,7% dell'Italia del Centro. Il dettaglio regionale indica invece come regioni più attive nell'utilizzo dell'agevolazione il Trentino-Alto Adige (34,8%), il Friuli-Venezia Giulia (29,2%) e l'Emilia Romagna (29,1%). Di contro, Calabria e Campania hanno mostrato il ricorso all'agevolazione fiscale più basso d'Italia, e pari ad appena il 3,4%.

Come districarsi nella giungla di leggi e normative. Se è vero che in Italia sono in molti a privilegiare lavori di ristrutturazione condotti in nero pur di non avventurarsi nella giungla della materia fiscale (e anche perché il nero è più conveniente per chi esegue i lavori e spesso anche per il proprietario dell'immobile), è anche vero che la nuova normativa presenta vantaggi davvero sostanziosi per chi decida di fare tutto nel pieno rispetto della legge. La Finanziaria 2008 ha prorogato fino al 31



dicembre 2010 le agevolazioni fiscali spettanti ai contribuenti che sostengono spese per il conseguimento di risparmio energetico. I benefici consistono in una detrazione dalle imposte sui redditi (Irpef o Ires) del 55% delle spese sostenute, entro un limite massimo che varia a seconda della tipologia di intervento eseguito. Per la riqualificazione energetica di edifici esistenti la detrazione massima è pari a 100 mila euro, per l'involucro di edifici e i pannelli solari si scende invece a un massimo di 60 mila euro, che passano a 30 mila per la sostituzione degli impianti di climatiz-

BREGLIA: PERCHÉ RISTRUTTURARE NON È SEMPRE UN AFFARE.....

Sono molti i potenziali acquirenti che letteralmente scappano di fronte a un appartamento da ristrutturare completamente o anche solo in parte, oppure che in questo caso fanno proposte di prezzo veramente basse. Il sogno è di entrare senza dover passare attraverso le forche caudine dei lavori, le stesse ragioni che rendono sempre appetibili le nuove costruzioni. Eppure pensare di ristrutturare per vendere meglio non ha molto senso. Come spiega **Mario Breglia**, presidente di Scenari Immobiliari.

Domanda. Prezzi delle case in frenata, mercato ingesato, transazioni immobiliari sempre più difficoltose. Nonostante le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione attuale, ha ancora senso investire tempo e denaro nella ristrutturazione di un immobile da mettere in vendita?

Risposta. «In linea generale, ristrutturare una casa per poi rivenderla non è di certo un buon affare. Fino a qualche anno fa poteva sembrare che il prezzo spuntato su un immobile ristrutturato potesse essere migliore della stessa unità abitativa non ristrutturata. Ma non era così. Si trattava di un'illusione generata dalla rapidità con cui salivano i prezzi delle case. E così, dal momento degli inizi dei lavori a quando l'immobile ristrutturato veniva rimesso sul mercato, il costo dell'unità immobiliare poteva salire anche dell'importo speso per la

ristrutturazione. Ma questo plusvalore non era di certo legato alle migliorie interne che erano state apportate».

D. Per quali ragioni la ristrutturazione non si rivela mai un buon affare?

R. «Il 70% delle compravendite di immobili residenziali in Italia rientra nella categoria medio/medio-alta. Si tratta di compratori che scelgono la tipologia di edificio con l'idea di adattare gli interni al proprio gusto e alle proprie esigenze. Quando si cambia casa si tende sempre più a comprare il contenitore e non il contenuto».

D. Quanto possono arrivare a costare i lavori di ristrutturazione?

R. «Non è possibile dare una cifra esatta. Dipende chiaramente dai materiali utilizzati e dalla tipologia dei lavori richiesti. Di norma, comunque, i costi medi di ristrutturazione sono abbastanza elevati e si aggirano tra i 500 e i 1.000 euro a metro quadrato. Per questa ragione, nonostante la possibilità di beneficiare di agevolazioni fiscali, sarebbe consigliabile vendere l'abitazione così com'è e lasciare a chi compra l'onere o il piacere di sistemarsi la propria casa come meglio crede. Non sono rari, infatti, i casi di compratori che acquistano abitazioni perfettamente ristrutturate e, nonostante questo, le rifanno completamente, dalla testa ai piedi».



zazione invernale.

Oltre alla proroga del 55%, l'ultima Finanziaria ha previsto alcune nuove agevolazioni con decorrenza dal 1° gennaio 2008. Si va dall'esonero dalla presentazione della certificazione per la sostituzione di finestre e per l'installazione di pannelli solari alla possibilità di ripartire la detrazione da tre a dieci anni, a scelta del contribuente, fino ad arrivare all'estensione dell'agevolazione anche per l'installazione di altri tipi di impianto di riscaldamento. E che cosa dire del versamento dell'Iva? «Per le operazioni di riqualificazione energetica degli edifici che danno diritto alla detrazione del 55% non sono state introdotte particolari disposizioni in merito all'aliquota Iva applicabile», fanno sapere dall'Agenzia delle Entrate. «La Finanziaria 2008 ha tuttavia prorogato per il triennio 2008-2010 l'applicazione dell'Iva ridotta al 10% per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali». Per poter richiedere le detrazioni è necessario che gli interventi vengano eseguiti su edifici residenziali esistenti, di qualunque categoria catastale, anche se rurali, compresi quelli strumentali

per l'attività d'impresa o professionale. Ma attenzione, la detrazione d'imposta del 55% non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi da altre disposizioni di legge nazionali, come per esempio la detrazione del 36% per il recupero del patrimonio edilizio.

La certificazione energetica delle case. Se oggi l'utilizzo delle detrazioni fiscali per il risparmio energetico può sembrare un modo per migliorare la funzionalità e l'aspetto della propria abitazione, tra pochi anni tutte le unità abitative dovranno essere certificate da un bollino verde. Lo prevede il decreto legge del 19/8/2005, n. 192, aggiornato dal dl n.311 del 29/12/2006, secondo cui dal 1° luglio 2009 l'attestato di efficienza energetica non potrà mancare nelle compravendite di tutti i singoli appartamenti, indipendentemente dalla loro metratura. Ma che cosa vuol dire certificazione energetica? In Italia esistono otto classi energetiche a seconda dei consumi dell'unità abitativa. Si va dalla classe più virtuosa (A+), che prevede consumi inferiori a 14 kWh/mq fino ad arrivare alla classe G con consumi al metro quadrato superiori ai 175 kWh. «Gli

immobili di nuova costruzione sono mediamente costruiti in classe B o in classe A», ha spiegato Sergio La Mura, direttore ricerca & sviluppo di Siram. «Nonostante lo scarto minimo di costi nella costruzione di edifici di classe B o A, il passaggio dalla classe inferiore a quella superiore si traduce in un immediato dimezzamento dei costi di riscaldamento». Secondo La Mura, a partire dal 1976 l'Italia ha prodotto buone leggi in materia di efficienza energetica come la n. 373/76 e la n. 10/91. «Se gli edifici sono stati costruiti rispettando queste norme, si può stimare che siano di classe D o C, mentre se gli edifici sono antecedenti e mai ristrutturati posso essere anche in classe G», ha continuato La Mura. «In questi casi, risalire di classe non è particolarmente complesso se si parte dal basso: interventi di sostituzioni infissi con doppio vetro e taglio termico non risultano particolarmente onerosi; isolamenti degli edifici sono poi ampiamente giustificati, se sono in atto azioni di ripristino dell'edificio (rifacimento facciate) perché la spesa aggiuntiva per l'introduzione di nuovo isolante è ben recuperabile. Nel caso di edifici già esistenti e un po' datati, tuttavia, di solito è difficile riuscire a risalire al di sopra delle classi D o C».