

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica CONDOMINIO				
1	La Repubblica	08/07/2017	<i>IL LIBRETTO SALVAVITA (S.Rizzo)</i>	2
1	Il Sole 24 Ore	03/07/2017	<i>RESTA DIFFICILE CEDERE I BONUS IN CONDOMINIO (D.Aquaro/C.Dell'oste)</i>	3
Rubrica RISPARMIO ENERGETICO				
15	La Repubblica	08/07/2017	<i>DUE MILIONI DI CASE A RISCHIO IL RECORD IN SICILIA E CALABRIA (C.Nadotti)</i>	5

IL LIBRETTO SALVAVITA

SERGIO RIZZO

IMPOSSIBILE dire se la tragedia di Torre Annunziata con il suo insopportabile carico di sangue, dolore e macerie si sarebbe evitata. Il "libretto casa" da solo probabilmente non ce l'avrebbe fatta a salvare quelle vite. Ma un allarme l'avrebbe fatto scattare.

A PAGINA 15

IL COMMENTO

IL LIBRETTO SALVAVITA

SERGIO RIZZO

IMPOSSIBILE dire se la tragedia di Torre Annunziata con il suo insopportabile carico di sangue, dolore e macerie si sarebbe evitata. In una Italia che da Nord a Sud sbriaciola se stessa in continuazione, anche senza l'aiuto del terremoto, un libretto da solo probabilmente non ce l'avrebbe fatta a salvare quelle vite. Ma di sicuro un allarme, quantomeno, l'avrebbe fatto scattare. Fa quindi impressione rileggere oggi le parole di trionfo con cui la Confedilizia, associazione che riunisce i proprietari immobiliari, non più tardi di tre mesi fa, accoglieva la bocciatura di un emendamento che avrebbe introdotto anche in Italia il fascicolo di fabbricato. Rileggiamo: «Ancora una volta Confedilizia ha evitato un obbligo inutile a carico dei proprietari di casa. Questa volta una manina ha tentato di introdurre l'obbligo del cosiddetto libretto casa in modo subdolo. Ma Confedilizia vigila...».

Il fascicolo di fabbricato, o libretto casa, sarebbe un documento che custodisce la storia di ogni immobile, racconta gli interventi di ristrutturazione intervenuti nel tempo e ne descrive puntualmente le condizioni e lo stato di conservazione. Né più, né meno di come si fa in Francia, dove ogni intervento di ristrutturazione non può essere autorizzato se prima non verificato con la situazione reale dell'immobile per come è rappresentata nel documento condominiale. Qui invece no. La guerra al fascicolo di fab-

bricato è cominciata vent'anni fa, quando il primo governo di Romano Prodi l'avrebbe voluto introdurre: proprio con l'obiettivo di ridurre rischi come quelli di Torre Annunziata, che purtroppo non risparmiano neppure aree urbane meno degradate. Come certi quartieri borghesi della capitale del Paese. Da allora, è stato un Vietnam: con il nostro fascicolo perennemente sconfitto, grazie a motivazioni assolutamente popolari. E con la faticosa collaborazione di tutte le forze politiche. La prima motivazione, il costo che graverebbe sulle famiglie. «Una nuova e inutile, tassa occulta a carico dei proprietari di immobili», l'ha coraggiosamente definita Tiziana Ciprini, deputata del M5S, la relatrice di minoranza al provvedimento che conteneva l'emendamento poi bocciato. Mentre il relatore di maggioranza Cesare Damiano, del Partito democratico, dribblava la questione con la seguente piroetta: «Bisognerebbe esaminare più attentamente in coordinamento con i progressi della normativa di settore e con le iniziative in corso di evoluzione».

Ma la vera ragione è assai meno confessabile. Il fatto è che se si conoscesse il reale stato del patrimonio immobiliare privato il suo valore scenderebbe drasticamente. Ed è ciò che spaventa davvero, anche se è in gioco la sicurezza. Questo spiega anche la timidezza delle amministrazioni locali, che avrebbero potuto almeno imitare il Comune di Milano, dove sono state introdotte norme simili. Oppure come la Puglia, che il fascicolo di fabbricato l'aveva introdotto autonomamente con una propria legge. Che però il governo Renzi ha subito impugnato: per l'esultanza, pure in questo caso, della Confedilizia.

RIPRODUZIONE RISERVATA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

DOPO LA MANOVRA

Resta difficile cedere i bonus in condominio

Aquaro, Dell'Oste e De Stefani > pagina 2

Fisco e immobili

DOPO LA MANOVRA

Passaggio completo

Il trasferimento integrale al fornitore è limitato agli interventi più complessi

«Capienti» e «incapienti»

La cedibilità del 65% resta consentita solo ai soggetti con reddito Irpef insufficiente

Cessione a ostacoli per i bonus

L'apertura (parziale) alle banche non risolve gli aspetti più critici

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

La manovra potenzia la possibilità di cedere l'ecobonus e il sismabonus per gli interventi in condominio. Ma ci sono ancora limiti che ne frenano il decollo.

Per capire il perché, bisogna partire dalla legge di Stabilità 2016, che per prima ha consentito ai contribuenti a basso reddito (gli incapienti) di cedere l'ecobonus al 65% ai fornitori del condominio.

Il meccanismo è semplice: chi dichiara un reddito così basso da avere un'irpef inferiore alla detrazione, può trasferire il bonus all'impresa incaricata dei lavori, in cambio di uno sconto sul prezzo.

L'attuazione, però, è stata molto complessa. Innanzitutto, l'incapienza deve verificarsi nell'anno d'imposta precedente a quello in cui si pagano le spese per i lavori. E quindi, qualcuno potrebbe non avere la certezza di essere incapiente quando si decide l'intervento o, addirittura, quando si inizia a pagare il «fondo lavori», se non ha ancora presentato la dichiarazione dei redditi. Inoltre, la

volontà di cedere il credito deve emergere dalla delibera o da una comunicazione successiva da parte del singolo condomino, con l'obbligo per l'amministratore di inoltrarla al fornitore, tenuto a sua volta ad accettare per iscritto.

È chiaro che questo iter non poteva funzionare, se non in casi rarissimi.

La legge di Bilancio 2017 ha prolungato di 12 mesi questa chance (poco appetibile) e ha introdotto nuove possibilità di cessione (più interessanti) per l'ecobonus potenziato al 70 o 75% e il sismabonus al 75 o 85%, entrambi applicabili fino al 2021.

Tra coloro a cui possono essere cedute le detrazioni extra large sono spuntati anche «altri soggetti privati» diversi dai fornitori (si pensi al figlio del pensionato o al vicino di casa). Inoltre, si prevede la possibilità che il cessionario, a sua volta, trasferisca ad altri il credito d'imposta, in tutto o in parte. Ma, soprattutto, si consente a tutti i beneficiari, e non solo agli incapienti, di cedere il bonus.

Si tratta di un passaggio chiave

per rendere il credito fiscale una leva capace di incentivare la riqualificazione degli edifici: perché un intero condominio può «mettere sul mercato» il bonus, alla ricerca della miglior offerta. Si pensa a un intervento da 100mila euro che dà diritto a uno sconto fiscale di 70mila da recuperare in dieci anni: a seconda delle offerte raccolte, il condominio potrebbe avviare i lavori con un esborso di 40 o 50mila euro.

Il restyling non ha però risolto tutti i problemi:

- i lavori agevolati dall'ecobonus e sismabonus potenziati sono i più complessi e i meno frequenti (come il cappotto termico su almeno il 25% dell'involucro, si veda il grafico);
- le imprese hanno esigenze di liquidità che impediscono loro di finanziare più di un certo numero di condomini.

Ecco dunque il doppio intervento della manovra (Dl 50/2017):

- consente fino al 2021 agli incapienti di cedere il 65%, cioè il bonus di utilizzo più comune;



● Sono i soggetti non tenuti a pagare l'irpef perché hanno un reddito troppo basso secondo i limiti fissati dalla norma (articolo 14 del Dl 63/2013, nella versione riscritta dalla manovra). In sintesi si tratta dei contribuenti che hanno redditi di lavoro dipendente o assimilati, e dichiarano un reddito complessivo non superiore a 8mila euro annui, e dei pensionati con pensione fino a 7.500 euro, redditi di terreni fino a 185,92 euro e il reddito della sola abitazione principale (e pertinenze). Queste condizioni devono verificarsi nell'anno precedente a quello in cui vengono sostenute le spese di riqualificazione energetica per le quali si cede la detrazione.

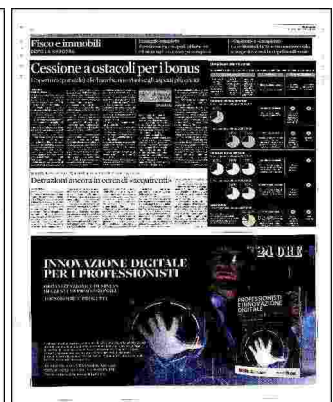
● non menziona più il divieto per gli incapienti di cedere anche alle banche i propri crediti fiscali (al 65,70 o 75%).

È la vera soluzione? L'impressione è che sia una svolta positiva, ma non risolutiva.

Quando si faranno lavori con il 65% (ad esempio il cambio della caldaia) saranno solo gli incapienti a potersi far finanziare dalla banca, mentre gli altri non potranno cedere il credito a nessuno. Così chi non vorrà spendere voterà o spesso bloccherà le opere.

Invece, nei rari casi in cui si faranno interventi al 70 o 75%, tutti i beneficiari (compresi eventuali soggetti Ires) potranno cedere il credito a fornitori e privati, ma solo gli incapienti Irpef potranno trasferirlo alle banche. Quindi serviranno analisi ad hoc e non ci si potrà far finanziare i lavori solo sulla base del preventivo e della delibera. A meno di non vivere in un condominio dove tutti sono incapienti, ma allora - forse - non ci si lancerà in cantieri così ambiziosi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA






Le regole per cedere lo sconto

La possibilità di cedere la detrazione per i lavori su parti comuni condominiali dopo le modifiche della manovrina

LAVORI E DETRAZIONI		SOGGETTI	CESSIONE DEL BONUS		
Tutti i lavori agevolati dal 65% (es. caldaia a condensazione, coibentazioni, ecc.)	Lavori sull'involucro che interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda	Lavori per migliorare la prestazione invernale ed estiva (qualità media del Dm 26 giugno 2015)	Chi può cedere il bonus A chi può essere ceduto	Possibilità di cessione parziale	Possibilità di ulteriore cessione

ECOBONUS VECCHIA VERSIONE

Anno di pagamento delle spese **2016-2017**

65% 	Beneficiari incipienti Fornitori che hanno eseguito gli interventi		
		Non vietato dal provv. Entrate 22 marzo 2016, prot. 43434	

Anno di pagamento delle spese **2017-2021**

70% 	75% 	Tutti i beneficiari Fornitori e soggetti privati, ma non banche, intermediari finanziari né Pa (provv. Entrate 8 giugno 2017, prot. 108577)		
			Vietato dal provv. Entrate 8 giugno 2017, prot. 108577	In tutto o in parte

ECOBONUS NUOVA VERSIONE

Anno di pagamento delle spese **2017-2021**

65% 	70% 	75% 	Beneficiari incipienti Fornitori e altri soggetti privati, senza espressa esclusione di banche e intermediari finanziari	
			In attesa del provv. attuativo	

Anno di pagamento delle spese **2017-2021**

70% 	75% 	Beneficiari non incipienti Fornitori e altri soggetti privati, escluse banche e intermediari finanziari	
			In attesa del provv. attuativo

SISMABONUS

Anno di pagamento delle spese **2017-2021**

Adozione di misure antisismiche su immobili in zona 1, 2 o 3 che migliorano l'edificio di almeno 1 classe di rischio (75%) o 2 (85%) 75-85% 	Tutti i beneficiari Fornitori e soggetti privati, ma non banche, intermediari finanziari né Pa (provv. Entrate 8 giugno 2017, prot. 108572)		
		Vietato dal provv. Entrate 8 giugno 2017, prot. 108572	In tutto o in parte

Il dossier. L'allarme di Confartigianato: "Scarsa manutenzione e norme di sicurezza non rispettate"

Due milioni di case a rischio il record in Sicilia e Calabria

CRISTINA NADOTTI

ROMA. Edifici vecchi, ristrutturati male, collaudati senza verifiche. Non sono soltanto i terremoti a far crollare le case in Italia. Uno dei pericoli maggiori, secondo gli esperti, è l'abitudine di considerare manutenzioni e norme di sicurezza soltanto fastidiosi orpelli burocratici.

Secondo i dati di Confartigianato e Istat, oltre 2 milioni di edifici residenziali in Italia sono in mediocre o cattivo stato di conservazione. È il 16,8 per cento del totale, ma si sale al 21,1 per cento per le case costruite prima del 1981. La Campania, dove c'è stato ieri il crollo con vittime, è tra le regioni con la situazione più critica e il 21,8 per cento delle case a rischio. Peggio fanno Sicilia (26,5 per cento), Calabria (26,2) e Basilicata (22,3). Il Sud si distingue per dati negativi, con situazioni critiche in Molise (21,5), Sardegna (17), Puglia (16,7) e Abruzzo (16,6).

Stanno meglio l'Umbria (10,7 per cento a rischio) dove dopo il terremoto del 1997 molto è stato fatto per eseguire revisioni e manutenzioni, e il Trentino Alto Adige. La regione autonoma ha la quota più bassa d'Italia con l'Umbria, il 10,7 per cento, grazie sia ai piani di edilizia, che hanno puntato molto sul rinnovamento ai fini del risparmio energetico e del rispetto dell'ambiente, sia a controlli puntuali. Rispetto alle situazioni più drammatiche fanno

Il caso di Vibo Valentia dove più di tre abitazioni su dieci sono in pessime condizioni

meglio anche la Toscana (11,5), l'Emilia Romagna (12,2), il Friuli-Venezia Giulia (12,5), il Veneto (12,6), la Lombardia (12,8), le Marche (14), la Valle d'Aosta (15,4), il Lazio (15,9) il Piemonte e la Liguria (16,3). A Roma, do-

ve tra gennaio e maggio 2016 ci sono stati due crolli, sul Lungotevere e a Ponte Milvio per fortuna senza vittime, è a rischio il 14,7 per cento degli edifici. Il caso limite è quello di Vibo Valentia, dove il 31,4 per cento degli edifici, cioè oltre 3 case su dieci, sono in pessimo stato.

Sono dati di per sé allarmanti, ma non esaustivi e approssimati per difetto: fotografare esattamente la situazione degli oltre 12 milioni di edifici residenziali italiani per un totale di oltre 31 milioni di abitazioni è difficile perché la documentazione che li riguarda e che dovrebbe ricostruirne la storia con tutti gli interventi fatti è spesso lacunosa o del tutto inesistente. «Eseguo verifiche sui fabbricati — spiega l'ingegner Gianpaolo Rosati, ordinario di tecnica delle costruzioni al Politecnico di Milano ed esperto di diagnostica e controllo — purtroppo in moltissimi casi è sparita totalmente la documentazione. Spesso anche certificati fondamentali quali il collaudo

non sono reali, sono stati all'epoca aggiustati e perciò anche i materiali per le costruzioni non corrispondono a quelli dichiarati. Ci sono casi in cui non si riesce a recuperare il fascicolo di edifici importanti progettati da grandi architetti o di costruzioni pubbliche. In Italia il deposito della documentazione è stato sentito non come una garanzia per evitare incidenti, ma come un atto di burocrazia inutile. Da questo punto di vista l'introduzione del fascicolo di fabbricato sarebbe fondamentale». Le leggi ci sono, sottolinea l'ingegnere, ma ad aumentare i rischi di crolli è il fattore umano che «pesa per il 50 per cento, perché — conclude Rosati — dobbiamo cambiare mentalità e capire che anche l'edificio perfetto, costruito a norma, ha bisogno di manutenzione e dopo 50 anni esaurisce la sua vita utile». E ciò considerato, visto che il 75 per cento degli edifici residenziali italiani è stato costruito prima del 1981, la situazione appare ancora peggiore di quella che delineano i dati.

Le case a rischio in Italia



1 casa su 6 è vecchia o in cattivo stato



Gli edifici in mediocre o pessimo stato di conservazione

