

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica CONDOMINIO				
3	Il Secolo XIX	23/07/2017	<i>ECOBONUS, LAVORI EDILI E MOBILI TUTTI GLI SCONTI VERSO IL CAPOLINEA (C.Gravina)</i>	2
1	Il Gazzettino - Ed. Venezia	22/07/2017	<i>EDIFICI VECCHI, A RISCHIO 17MILA CASE</i>	3
2	Il Gazzettino - Ed. Venezia	22/07/2017	<i>RISTRUTTURARE CON GLI INCENTIVI</i>	5
1	La Repubblica - Ed. Milano	19/07/2017	<i>CHECK UP OBBLIGATORIO PER GLI EDIFICI PIU' VECCHI SCATTA LA FASE OPERATIVA (A.Gallione)</i>	6

IPOTESI STOP ALL'AGEVOLAZIONE PER CHI COMPRA CASA DAL COSTRUTTORE

Ecobonus, lavori edili e mobili tutti gli sconti verso il capolinea

Senza proroga, le detrazioni Irpef dal 2018 tornano al 36%

IL RETROSCENA

CARLO GRAVINA

È UN DATO di fatto che gli sconti fiscali sui lavori in casa hanno contribuito a limitare gli effetti della crisi. La detrazione per le ristrutturazioni, l'ecobonus e lo sconto sui mobili hanno sostenuto, forse in maniera determinante, l'edilizia in uno dei periodi più bui degli ultimi decenni. Basti pensare che dal 2012, anno in cui è stato introdotto il super bonus del 50% sui lavori in casa, sono state 1,4 milioni le pratiche attivate mentre, parlando di efficientamento energetico, l'Enea ha quantificato in 9,5 miliardi gli investimenti effettuati negli ultimi tre anni.

Gli sconti fiscali - almeno nella misura "maxi" - sono stati ideati per una fase emergenziale dell'economia. Non è un caso che, salvo alcune eccezioni, tutti i bonus hanno validità annuale. Questo significa che a fine 2017 alcuni potrebbero scomparire men-

tre altri potrebbero diventare "meno" convenienti. Negli ultimi anni il governo ha sempre deciso di prorogare le detrazioni ai massimi livelli ma al momento non è scontata una proroga generalizzata. La questione sarà affrontata nella prossima legge di Bilancio ma nelle ultime settimane sta prendendo corpo l'ipotesi che è giunto il momento di riportare gli sconti a livelli precisi.

Ristrutturazioni

Il bonus sui lavori in casa è uno dei più diffusi. Consiste, al momento, in una detrazione del 50% sulle spese di ristrutturazione fino a un tetto massimo di 96 mila euro. Lo sconto scade a fine anno. Nel caso in cui non venisse rinnovato (sarebbe la sesta proroga, ndr), la detrazione Irpef scenderebbe al 36% su di un tetto massimo di spesa di 48 mila euro. I limiti più bassi, in caso di mancata proroga, si applicheranno a tutte le spese effettuate nel 2018 anche se il cantiere è stato aperto prima.

Bonus mobili

Collegato a quello ristruttura-



Lavori in casa

zioni, lo sconto del 50% sull'acquisto dei mobili fino a una spesa massima di 10 mila euro rischia seriamente di scomparire. Introdotto nel 2013, il bonus mobili ha sempre avuto durata annuale ma, a differenza degli altri, non ha una versione meno onerosa per lo Stato per cui, in caso di mancata proroga, andrà in archivio.

Ecobonus

Scenari diversi per l'ecobonus, lo sconto Irpef del 65% per gli interventi di efficientamento energetico. Le detrazioni per gli interventi sulle

parti comuni degli edifici, e quindi riservate ai condomini, scadono nel 2021 mentre quelle per gli interventi sulle singole abitazioni termineranno a fine anno. Se nella legge di Bilancio non arriverà una nuova proroga, la detrazione scenderà al 36% ma sarebbe uno sconto fiscale diverso da quello in vigore negli ultimi anni.

Case di "serie" A

Scadono il 31 dicembre anche gli sconti destinati a chi compra case a basso impatto ambientale (classe energetica A e B). Dal 2018, infatti, non sarà rinnovata la deduzione del 20% in 8 anni destinata a chi compra una casa per poi darla in affitto. Questo bonus, introdotto nel 2014, è stato poco utilizzato dai contribuenti. Stessa cosa, invece, non si può dire per lo sconto Irpef del 50% sull'Iva pagata per l'acquisto di una casa dal costruttore. Lo sconto scade a fine anno ma è già iniziato il pressing di chi chiede almeno una proroga di un altro anno.

gravina@ilsecoloxix.it



LA DENUNCIA Confartigianato lancia l'allarme: «Sistemare il patrimonio edilizio»

Edifici vecchi, a rischio 17mila case

Il patrimonio edilizio dell'area metropolitana veneziana è vetusto: il 59% degli edifici attualmente esistenti, ovvero 93.725 fabbricati, sono stati costruiti tra la metà degli anni '40 fino agli anni '80 e circa 17mila edifici (l'11 per cento del totale, più di 1 su 10) sono in stato di conservazione mediocre o pessimo, a rischio danni. La fotografia arriva da uno studio della Confartigianato Metropolitana di Venezia che lancia l'allarme: «Sistemare il patrimonio edilizio».

**IL PATRIMONIO
ABITATIVO**

LO STUDIO

Confartigianato ha "censito" il patrimonio del Veneziano

Allarme edilizia Case vecchie, rischi per 17mila edifici

Quasi 94mila fabbricati (il 59% del totale) sono stati costruiti tra gli anni '40 e '80, ma uno su dieci si trova in pessimo stato

Rosa a pagina 11

Raffaele Rosa

VENEZIA

Il patrimonio edilizio dell'area metropolitana veneziana è vetusto: il 59% degli edifici attualmente esistenti, ovvero 93.725 fabbricati, sono stati costruiti tra la metà degli anni '40 fino agli anni '80 e poco meno di 17mila edifici (l'11 per cento del totale, più di 1 su 10) sono in stato di conservazione mediocre o pessimo, a rischio danni.

La fotografia arriva da uno studio commissionato dalla Confartigianato della Città Metropolitana di Venezia che in base a questi risultati chiede con forza che venga introdotta la certificazione di idoneità statica degli edifici e che diventi obbligatoria.

Per i fabbricati più "recenti" (quelli anni '80) si parla di immobili edificati seguendo le norme e tecnologie di quasi 40 anni fa. Ma non solo: il 50% degli edifici condominiali (circa 20mila fabbricati) sono stati costruiti prima del 1970 e quindi anche queste strutture hanno caratteristiche obsolete, di scarsa o nulla rispondenza alle attuali normative antisismiche ed energetiche. «Renderla necessaria è un salto di qualità culturale che oltre a garantire la stabilità dell'investimento sul mattone, può salvare la vita ed evitare drammatici crolli, come sempre più spesso accade e sta accadendo - spiega il presidente della Confartigianato Metropolitana Città di Venezia Salvatore Mazzocca - Il disegno di legge fatto dal ministro Grazia-

no Delrio è una innovazione positiva in questo senso perché prevede l'introduzione a livello nazionale dell'obbligatorietà del fascicolo di certificazione di fabbricato».

Un appoggio incondizionato, quello fatto da Mazzocca, che parte dal presupposto che il patrimonio edile della nostra provincia è obsoleto e quindi nella maggior parte dei casi l'edificato esistente rispetta prescrizioni normative di sicurezza superate, vecchie di decenni. «La proposta allo studio in Senato - prosegue Mazzocca - può diventare uno strumento utile per mettere mano alle molteplici criticità urbanistiche e abitative del veneziano. Indipendentemente dalla funzione dell'edificio, dotare gli stabili di una sorta di carta d'identità, di pa-

tente strutturale e manutentiva del manufatto è soprattutto una questione di sicurezza. La logica è la stessa che, ad esempio, s'è applicato con i mezzi viaggiatori: dopo un certo numero di anni per avere un'auto sicura sulla strada bisogna fare una revisione. Controllare la staticità e altri parametri di un edificio è la stessa cosa, serve per evitare che magari crolli». Intanto il suggerimento di Confartigianato è quello di sfruttare tutte le opportunità di detrazione dei costi di ristrutturazione e di efficientamento energetico, proponendo interventi mirati sugli impianti e sulle strutture al fine di ridurre i consumi, migliorare il comfort abitativo e rendere gli edifici più efficienti dal punto di vista del risparmio energetico.

© riproduzione riservata

L'APPELLO

«Rendere
obbligatorio
il certificato
di idoneità»

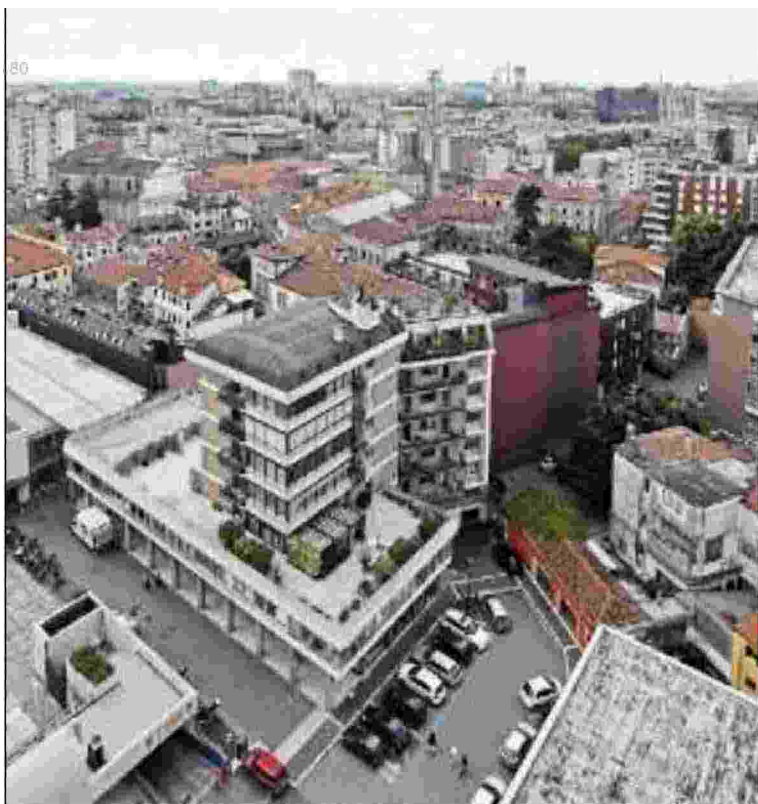


Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Lo stato di conservazione degli edifici

In provincia di Venezia l' 11% del patrimonio in mediocre o pessimo stato di conservazione

	edifici ad uso residenziale con stato di conservazione ottimo	edifici ad uso residenziale con stato di conservazione buono	edifici ad uso residenziale con stato di conservazione mediocre	edifici ad uso residenziale con stato di conservazione pessimo	TOTALE EDIFICI
REGIONE VENETO	451024	484123	131012	13703	1069762
	42%	45%	11%	1%	
PROVINCE					
VERONA	66555	85477	19943	2325	174004
valore %	38%	49%	11%	1%	
VICENZA	81510	88869	24309	2480	197168
valore %	41%	45%	12%	1%	
BELLUNO	27965	34434	10686	1192	74287
valore %	38%	46%	14%	2%	
TREVISO	94013	84886	30671	2240	201910
valore %	47%	42%	10%	1%	
VENEZIA	72655	70280	15421	1940	159496
valore %	46%	44%	10%	1%	
PADOVA	83431	84590	21359	2261	191641
valore %	44%	44%	11%	1%	
ROVIGO	24895	35537	9513	1163	71108
valore %	35%	50%	13%	2%	



PATRIMONIO EDILIZIO Studio di Confartigianato sulle case del Veneziano

Ristrutturare con gli incentivi

Con interventi strutturali e sul piano energetico è possibile riqualificare e risparmiare



I CONSIGLI

Usare bene gli incentivi, promuovere lavori di ristrutturazione energetica e strutturale negli edifici, negli alloggi e nei condomini. Queste i rimedi che lo studio commissionato dalla Confartigianato Metropolitana di Venezia propone per migliorare la qualità del suo patrimonio esistente.

Tra le norme più semplici e accessibili quello di utilizzare sistemi di termoregolazione climatica con sonde esterne, che permettono di risparmiare anche il 10% rispetto ad un impianto tradizionale applicando valvole termostatiche ai radiatori per regolare in maniera autonoma la temperatura di ciascuna stanza

oppure installando sistemi di contabilizzazione individuale del calore, per personalizzare la misurazione dei consumi per alloggio. Anche realizzare un impianto solare termico per produrre acqua calda sanitaria che, se abbinato all'utilizzo di una caldaia a condensazione, può comportare risparmi del 40-60%. Utilizzando illuminazione a Led nelle parti condominiali comuni, può produrre risparmi fino all'80% ed è una soluzione particolarmente adatta per una illuminazione prolungata nel tempo.

Per chi lo può fare realizzare un impianto fotovoltaico o minieolico condominiale per produrre energia elettrica pulita, che può garantire un risparmio del 30-40% attraverso l'autoproduzione, l'auto-consumo e l'alimentazione delle diverse utenze comuni. Isolare termicamente in modo adeguato l'edificio, interve-

nendo sull'involucro esterno, sui serramenti, sul tetto, consente di ridurre le dispersioni di calore, con risparmi fino al 35% dei costi di gestione. L'insieme di questi interventi può garantire risparmi complessivi dell'80% e anche oltre sui consumi e sulle spese, alzando la qualità dell'edificio e portando la sua certificazione energetica in una classe migliore. Un intervento di questo tipo comporta risparmi annui che se sommati alle detrazioni fiscali portano ad un totale complessivo pari a 42mila euro in 10 anni di cui 16mila euro risparmio energetico. Sull'arco dei 20 anni il risparmio totale si aggira sui 58mila euro (di cui 32mila euro risparmio energetico) e sui 30 anni di 74mila totali (di cui 48mila euro risparmio energetico). (r.ros.)

© riproduzione riservata



Check up obbligatorio per gli edifici più vecchi scatta la fase operativa

- > Per circa 27mila palazzi serve il certificato di idoneità
- > Ma i tecnici prevedono che due anni non basteranno

L'urbanistica

I controlli. Milano è stato il primo Comune a introdurre il certificato di idoneità statica per i palazzi con più di 50 anni. Ora si entra nella fase operativa, ma la burocrazia rallenta le pratiche. Per i tecnici, i due anni previsti non basteranno

Scatta il check up obbligatorio per i 27mila edifici più vecchi

ALESSIA GALLIONE

E STATO il primo Comune — e finora l'unico, almeno tra i grandi — a rendere obbligatorio il check up per gli edifici costruiti da più di 50 anni. E adesso che dopo il crollo della palazzina di Torre Annunziata il ministro Delrio ha rilanciato la necessità di una norma che sia valida per tutta Italia, Milano si prepara a fare ancora da apripista. Perché è adesso che i giochi diventano concreti e che i certificati di idoneità statica, come si chiamano tecnicamente questi documenti, potranno iniziare a essere materialmente presentati. Un provvedimento che complessivamente potrebbe riguardare 27mila immobili della città, con una prima scadenza: entro l'ottobre del 2019 (il secondo termine è il 2024), almeno la metà dei palazzi, ovvero tra i 13 e i 14mila, che non hanno una carta che dimostri il collaudo statico, dovranno mettersi in regola. Ed è solo con quella radiografia in più allegata al fascicolo dell'immobile che un notaio potrà rogare la vendita di un appartamento.

Una dead line che, però, sostengono gli addetti ai lavori, sarà praticamente impossibile rispettare per tutti. Perché la preoccupazione è quella per un'operazione che parte già in ritardo. «Siamo già in affanno», dice Bruno Finzi, il presidente dell'Ordine degli ingegneri che ha il compito anche di custodire in uno speciale archivio i certificati. E anche Leonardo Caruso, rappresentante dell'Anaci, l'associazione degli amministratori di condominio, dice: «Sarà difficilissimo che si arrivi al 2019. Non solo c'è poca conoscenza dell'obbligo, ma questa norma viene ancora percepita come una tassa aggiuntiva ai costi del condominio». Ma l'assessore all'Urbanistica Pierfrancesco Maran conferma «l'obiettivo principale» del regolamento: «Responsabilizzare i proprietari a una corretta prevenzione necessaria per non piangere tragedie successive». E soprattutto invita a non drammatizzare: «Siamo sostanzialmente i primi a partire e questo avvio va vissuto come un modo per sperimentare. Abbiamo creato le condizioni per iniziare e concesso un tempo congruo per mettersi in

Scatta la fase operativa del check-up degli edifici costruiti da più di 50 anni. Milano è stato il primo Comune a introdurre la norma e adesso che parte l'operazione pratica fa ancora una volta da apripista. Entro il 2019 dovrebbero dotarsi di un certificato di idoneità statica almeno 13mila dei 27mila che rientrano nel totale dei palazzi da controllare. Ma per l'Ordine degli architetti e per l'associazione degli amministratori di condominio due anni non basteranno. Per il Comune, però, l'importante è partire: «Siamo i primi, consideriamolo un test sperimentale. L'obiettivo principale è la prevenzione per garantire la sicurezza».

SERVIZIO A PAGINA III

regola: verifichiamo semestre dopo semestre ma non fasciamoci subito la testa».

È stato l'articolo 11 del Regolamento edilizio approvato dalla giunta Pisapia nel 2014 a prevedere — primo e unico caso — un obbligo ispirato alla sicurezza. Perché il rischio crolli non è legato solo ai terremoti, ma a molti altri fattori che comprendono anche lavori successivi eseguiti in modo non corretto. È solo con le linee guida dello scorso novembre che specificano le modalità operative dei controlli, però, che è scattata la fase concreta. L'Ordine degli ingegneri ha iniziato a formare i certificatori e soprattutto a costruire quel sistema informatico che permetterà di conservare i documenti. Di fatto, quindi, le pratiche possono essere presentate dall'inizio di luglio. «Finora abbiamo ricevuto una decina di domande — spiega Finzi —. I primi certificati arriveranno nell'ultimo quadrimestre e se nel 2017 ne saranno depositati 200-300 sarà un successo». E ancora: «Stimiamo che poi si viaggerà ogni anno attorno a quota mille». Difficilmente, quindi, i 13mila immobili saranno in regola entro il 2019. «Anche perché — aggiunge — se tutti chiedessero la documentazione storica gli uffici comunali andrebbero in crisi». Uno dei fronti di polemica per i proprietari riguarda i costi. Ma, spiega il Comune, con le linee guida sono stati contenuti. I rilievi da fare sono di due livelli. Il primo, che potrebbe riguardare «il 90 per cento degli edifici», si basa su un'analisi senza esami invasivi. «I nostri tariffari indicano una cifra tra i 2mila e i 10mila euro a seconda dei metri quadrati di un palazzo», dice Finzi. In caso di necessità e di fronte ad esempio a cattive condizioni delle strutture, si sale di livello, con indagini tecniche approfondite che potrebbero far schizzare il conto fino a 100mila euro. Il presidente di Assoedilizia Achille Colombo Clerici critica una norma «illegittima che esorbita dalla potestà di un regolamento edilizio», che «rischia di paralizzare la commercialità immobiliare». Ma per il presidente delle agenzie immobiliari, Vincenzo Albenese, «è importante difendere l'incolumità delle persone e il valore degli immobili».

DIRIPRODUZIONE RISERVATA

INUMERI

13mila

LA SCADENZA

Secondo i calcoli dei tecnici saranno almeno 13mila su 27mila gli edifici con 50 anni e senza controllo statico che entro il 2019 dovranno dotarsi di un certificato

300

L'AVVIO

L'Ordine degli ingegneri stima che i primi certificati potrebbero essere depositati negli ultimi quattro mesi del 2017. Un avvio che non dovrebbe superare quota 300 edifici

10mila

I COSTI

Il 90 per cento dei casi potrebbe richiedere solo una prima indagine meno invasiva che costerà dai 2mila ai 10mila euro. In casi di analisi più dettagliate si può arrivare a 100mila



Il presidente dell'Ordine degli ingegneri
"Siamo partiti prima degli altri, ma siamo
già in affanno". Gli amministratori: "La
norma percepita come una tassa in più"

