

Edilizia e Territorio

Bonus fiscali/4 . Il gioco del risparmio che conviene a tutti

24 ottobre 2016 - Saverio Fossati

Se solo il 10% dei condomini italiani prendesse la decisione di affrontare una spesa importante si movimenterebbero 30 miliardi in cinque anni, finanziati in buona parte



Palla ai condomini. Perché è chiaro che saranno loro e non le singole unità immobiliari i protagonisti della scena ambiziosa che il Governo immagina con la ripresa dell'edilizia in uno con il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico e messa in sicurezza degli edifici. La mossa contenuta nei provvedimenti di fine anno (ancora, a dire il vero, un po' magmatici nei dettagli), ha quindi quattro cardini, esposti nel Documento programmatico di bilancio 2017 inviato all'Ue:

- si allunga al 2021 la possibilità di pagare le spese; il messaggio è riservato ai condomini (e alle case ex Iacp), che hanno tempi decisionali lunghi;

- la detrazione si alza sino 70% e addirittura al 75% per gli interventi di efficienza energetica che rispettano certi requisiti;

- il bonus relativo agli interventi antisismici, esteso alla zona 3 e alle seconde case, sarà del 50% (anziché del 36 per cento); va detto però che nel 2016 era al 65% in zona 1 e 2, quindi si tratta probabilmente di un passo indietro dettato dalla valutazione del possibile impatto mediatico del sisma di agosto con effetti importanti sulle decisioni dei proprietari;

- per gli interventi sulle singole unità immobiliari restano i "vecchi"

bonus del 2016, che tornano ai livelli a regime: 50% per il recupero edilizio e 65% per il risparmio energetico.

Se anche solo il 10% dei condomini italiani prendesse la decisione di affrontare una spesa importante (riqualificazione energetica o messa in sicurezza difficilmente scendono sotto i 300mila euro per un edificio di 30-40 appartamenti), si movimenterebbero 30 miliardi in cinque anni, finanziati in buona parte. Forse non abbastanza per far tornare il sorriso a chi lavora nell'edilizia (e nel credito), ma certo sarebbero un bel volano. La spesa per l'Erario sarebbe di quasi 1,2 miliardi all'anno in media per 15 anni; ma il gettito crescerebbe di almeno 9 miliardi entro i primi cinque anni tra Iva e imposte sui redditi a carico delle imprese. Insomma, per l'Erario un sacrificio non irrilevante ma ammortizzabile, e il tutto al netto del raggiungimento dei due obiettivi strategici: il risparmio energetico che si stima almeno del 30% negli edifici riqualificati, e l'eliminazione del rischio sismico dove è più forte. E stiamo parlando del 10% dei fabbricati condominiali italiani.

Conti alla mano, quindi, il gioco conviene a tutti. Ma chi sono i giocatori?

I condòmini non sono ancora culturalmente attrezzati a ragionare su un impegno così grande, che in molti casi mette in moto un finanziamento decennale che, per appartamento, peserebbe circa 90-100 euro al mese. Anche togliendo il risparmio sulla bolletta energetica (immaginiamo appunto del 30%) resterebbero 60-70 euro al mese in media. Sopportabili, per i più. Ma se il condominio sceglie invece di pagare subito, con rate ravvicinate nell'arco di uno-due anni, il peso cambia. Per non parlare degli «incapienti», per i quali si potrebbe rendere più agevole la cessione del credito fiscale oggi limitata ai fornitori del condominio (anche se non ottenendo certo il 100% del bonus), ma per i quali anche solo 60 euro al mese rappresentano un serio problema, con pensioni da 550 euro al mese.

Chi dovrebbe quindi guidare il condominio alle scelte più razionali e non escludenti, trovando un'impresa che accanto alla garanzia del risultato fornisca un finanziamento a interessi zero o quasi e l'assorbimento del credito fiscale? Oppure impegnandosi a trovare interlocutori vantaggiosi nel mondo bancario e in quello tecnico? Ci vorrebbe un Pico della Mirandola dell'edilizia. Ma forse basterebbe un bravo amministratore. E per bravo si intende qualcuno che faccia parte di quella minoranza che ha messo la formazione e la ricerca di reti di colleghi e di imprese al centro della sua attività professionale.

Proprio qui è il tallone d'Achille dell'operazione: se esistono ancora centinaia di migliaia di volonterosi amministratori dopolavoristi che gestiscono il condominio in cui abitano senza alcun obbligo di formazione, come sperare che le cose possano andare davvero nella giusta direzione?