

**BONUS CASA E CONDOMINI**

**Una spinta per l'edilizia**

di **Saverio Fossati** ▶ pagina 11

**L'ANALISI**

**Saverio Fossati**

**Per l'edilizia una spinta che deve essere favorita**

**L'**impegno c'è e si vede: le aliquote di detrazione "crescenti", che premiano condomini e alberghi che vogliono riqualificare l'edificio sotto il profilo energetico, unendo i lavori per la messa in sicurezza antisismica, possono diventare una vera, generale, spinta al rinnovamento del nostro patrimonio edilizio. E, naturalmente, al sofferente comparto dell'industria

**edilizia**, senza considerare che un bonus dell'80% su 100 euro ne fa rientrare almeno 30-32 nelle casse erariali tra imposte sui redditi delle imprese e Iva. Anche il prolungamento del bonus è il segno di una progettualità seria, dell'aver finalmente compreso che è impossibile pianificare e pagare lavori di questo genere in pochi mesi, tanto più se si tratta dei condomini, che hanno processi decisionali necessariamente non brevi.

E sin qui tutto bene. A questo punto la palla passerebbe nelle mani di proprietari immobiliari e imprenditori alberghieri. Ma qui, invece, s'impongono alcune riflessioni, che necessitano a loro volta di un ascolto in sede legislativa perché alcuni ostacoli vanno rimossi per evitare che i bonus restino inutilizzati e, soprattutto, inutili.

Il Governo è intenzionato a fare un passo per risolvere il problema dei condomini "incapienti", che solo in teoria

possono beneficiare della detrazione. La cessione alle imprese del credito d'imposta, prevista già dalla legge di Stabilità 2016, è stata un fiasco: non si poteva chiedere alle aziende di scontare una percentuale enorme della fattura pensando di recuperarla in dieci anni. Ora la possibilità di cessione a terzi pone le condizioni per il superamento di questo ostacolo al funzionamento del bonus. Inoltre, se davvero gli edifici bisognosi di interventi immediati si muovessero tutti insieme si parlerebbe di parecchie decine e forse di un centinaio di miliardi movimentati nel comparto edilizio, con un impegno più che massiccio per le banche, ma anche di un'impressionante volano economico spalancato grazie alla liquidità tuttora nascosta sotto il materasso di molti italiani. Investire nel risparmio energetico e nella sicurezza sembra una scelta logica, soprattutto a fronte di un mercato finanziario che non

sembra offrire alcuna sicurezza ai risparmiatori. Ma c'è un "ma": la realtà condominiale è spesso popolata da persone a volte costrette e confrontarsi con necessità (o minacce) di spesa urgente e improrogabile e, quel che è peggio, mal consigliate. Si stima, infatti, che almeno 200mila condomini siano affidati non a professionisti preparati, ma semplicemente a uno dei proprietari più volenterosi e disponibili. Una spesa di riqualificazione energetica seria, per un edificio con 30 appartamenti, può andare da 200mila a un milione di euro e non può essere né promossa né gestita da chi non abbia chiaro il quadro normativo e finanziario dell'impegno. Ecco dunque, un altro impegno normativo semplice ma urgente; rendere obbligatorio, per tutti gli amministratori condominiali attualmente esentati da qualsiasi tipo di formazione, un corso iniziale quanto meno orientato alla riqualificazione.

© RIPRODUZIONI RISERVATA

