

**TEMPI E REGOLE**

# Buone intenzioni ma restano le insidie

di **Saverio Fossati**

**R**istrutturare, riscaldare e risparmiare: saranno queste tre R che permetteranno al settore dell'edilizia di uscire dalle secche in cui si è arenato? Di costruire case, certo, nessuno parla più davvero e forse ci voleva questa crisi per far riflettere l'industria sulla necessità di utilizzare l'esistente e riqualificare. E in quest'ottica vanno certo letti gli interventi agevolativi decisi pochi giorni fa con il prolungamento del maxi bonus sui lavori di recupero edilizio ed energetico, quest'ultimo innalzato a una percentuale di detrazione da offerta imperdibile.

Tutti pronti, quindi, ai lavori per i cui termini di pagamento era stato richiesto un allungamento che sorreggesse il mercato. Ma, a parte le speranze che gli italiani tirino fuori gli ultimi risparmi come forma di investimento (non dimentichiamo che grazie al risparmio energetico si recupera la spesa assai prima della detrazione e la ristrutturazione è ormai l'unico mezzo per "tenere su" il valore dell'immobile), qualche domanda va posta: anzitutto quella sulla scelta sempre reiterata di dare a questi bonus una durata così breve che soltanto a chi ha già di fatto deciso di fare i lavori dà la spinta finale.

Gli incerti, in effetti, o quelli che proprio non ci pensavano, sono costretti, come le altre volte, a fare i conti con tempi molto brevi. Ed è per questo che l'errore sta nel manico e gli effetti rischiano di avere il fiato corto.

Continua ▶ pagina 3

# Buone intenzioni ma restano le insidie

▶ Continua da pagina 1

**P**ensiamo a una normale famiglia con un appartamento costruito 20 anni fa e una caldaia comune di 15 anni. Già ragionare sul finanziamento dei lavori e sui preventivi, con l'estate alle porte, fa presumere che difficilmente si possa partire prima di ottobre. Se questo è un tempo ancora accettabile per il lavoro in un appartamento non troppo impegnativo (il termine per i pagamenti è il 31 dicembre 2013), per un condominio le perplessità sono fortissime: sospendere il riscaldamento in inverno per mettere una nuova caldaia non è una grande idea.

Va dato atto al legislatore di aver previsto almeno un anno in più ma è la riforma ad avere complicato le cose. Due i fattori che giocano contro la possibilità di avviare lavori seri di ristrutturazione energetica: anzitutto la riforma, prevede per le innovazioni attinenti il risparmio energetico e la contabilizzazione del calore una maggioranza di 500 millesimi, anche se - solo sul risparmio energetico - una certificazione energetica consente di decidere con una maggioranza che rappresenti almeno 1/3 del valore.

Poi c'è la questione del fondo condominiale da costituire prima dell'inizio dei lavori e per un importo almeno pari alla spesa deliberata. Due problemi che, nella situazione attuale, con la scarsa propensione alla spesa registrata nei condomini, rischiano di bloccare tutti i lavori impegnativi, che oltretutto necessitano di discussioni lunghe e approfondite. Il tutto senza contare l'assurdità del diritto al distacco, previsto dalla riforma del condominio proprio mentre il governo recepisce la direttiva 31/2010 Ue sul risparmio energetico: la

tentazione di "mettersi in proprio" quando la maggioranza dei condòmini non vuole fare spese è certo forte. Lo scenario più probabile è quello di una sostituzione di caldaia con installazione di contabilizzatori di calore, ma interventi come il cappotto termico possiamo scordarceli. A meno di non tentare la strada del 50% (lavori più generici) per poi proseguire con pagamenti detraibili al 36% oltre il 31 dicembre 2013.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

