

## La riforma delle detrazioni fiscali

## Ristrutturazioni, ora si punta su condomini e banche

ROSARIA AMATO, ROMA

Gli incentivi sono stati spesi, ma le case degli italiani sono ancora estremamente "inefficienti" dal punto di vista energetico. Il 56% delle vendite di immobili residenziali nel 2017 ha riguardato abitazioni in classe G, la più bassa, secondo i dati dell'ultimo report Fiaip-I-Com-Enea. Il 24% è nelle due classi immediatamente successive, E ed F, e solo il 7% arriva alle classi A e B, le migliori. Si tratta soprattutto di immobili di pregio, situati nei centri storici delle città italiane. Nelle periferie che più avevano bisogno di interventi migliorativi, denuncia l'Enea, non è successo niente: magari sono state cambiate le finestre, qualche volta le caldaie, ma gli appartamenti rimangono estremamente esposti al caldo e al freddo. «Gli incentivi energetici non sono stati utilizzati per gli interventi con i maggiori costi/benefici - dice Federico Testa, presidente dell'Enea - a cominciare dai "cappotti" per isolare gli edifici, che permettono, quelli sì, risparmi energetici del 60%. Dopo diversi anni, ci si è resi conto che lo strumento della detrazione fiscale non era il più adatto per un rinnovamento radicale degli edifici: gli incapienti non potevano utilizzar-

lo, gli anziani e le persone poco abbienti non avevano interesse o avevano difficoltà a farlo, visto che intanto bisogna anticipare tutto, per poi riprenderselo in dieci anni».

Si è avviato al primo problema da pochi mesi, consentendo agli incapienti di cedere il bonus fiscale alle banche. La questione rimane aperta per tutti gli altri, ma è in arrivo la soluzione, fa sapere Testa: «Tra pochi giorni l'Agenzia delle Entrate pubblicherà una circolare che permetterà anche ai non incapienti di cedere i propri crediti fiscali a società miste, di cui possono far parte anche le banche, come soci di minoranza: così si ovvia al divieto Ue, che non permette la cessione dei crediti fiscali alle banche da parte di soggetti non incapienti». Le nuove norme, secondo l'Enea, dovrebbero finalmente dare l'avvio a interventi di ristrutturazione energetica più significativi, là dove sono più necessari, nelle periferie delle città. Anzi, il nuovo mercato potrebbe anche coinvolgere le società di distribuzione dell'energia, che potrebbero farsi carico degli interventi di ristrutturazione energetica con il trasferimento delle detrazioni fiscali a cui hanno diritto gli utenti, che potrebbero poi godere di bollette più leggere e della rivalutazione del pro-

prio immobile. Al momento il certificato energetico, l'Ape, viene considerato infatti solo un inutile accessorio nelle compravendite: poiché nella stragrande maggioranza dei casi la valutazione è G, al massimo F, non incide sul prezzo dell'immobile. Secondo un sondaggio pubblicato dalla Fiaip, la federazione degli agenti immobiliari, la scarsa attenzione degli acquirenti alla classe energetica degli immobili è legata «alla struttura familiare, alla disponibilità di spesa e alla consapevolezza ambientale». In un mercato in cui si vende e si compra di più, ma a prezzi calanti, gli acquirenti sono guidati soprattutto dal risparmio. Ora si spera nell'impulso delle ristrutturazioni energetiche condominiali.



Peso: 19%