

GLI EFFETTI DELLA CRISI

## Stop ai lavori in casa ora si ristruttura solo per risparmiare energia

di Elisa Bigazzi

**EMPOLI.** La crisi investe l'edilizia, non solo per le nuove costruzioni ma anche quelle usate. Le ristrutturazioni registrano infatti una sensibile flessione nel circondario. La provincia di Firenze nel 2010 è una di quelle che ha registrato uno degli incrementi più

Sono oltre 18 mila le richieste di detrazione fiscale presentate dai cittadini toscani nei primi sette mesi del 2010: rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente si è registrato un

**Nell'Empolese Valdelsa sono gli interventi per rendere le abitazioni sempre più ecologiche a tenere in piedi edilizia e impiantistica**

si sentono in modo particolare.

A tenere in piedi il mercato edile ci sono per fortuna gli interventi di riqualificazione per il risparmio energetico. Se il cittadino può usufruire di una detrazione fiscale del 36% sulle grandi ristrutturazioni, per quanto riguarda gli interventi relativi alla riduzione del consumo energetico la detrazione prevista è del 55%. La bio-edili-

bassi - circa un terzo della media regionale - per quanto riguarda le richieste di detrazione fiscale al 36% per i lavori fatti per rimettere a posto gli immobili. La contrazione risulta evidente soprattutto nell'Empolese Valdelsa, come confermano gli addetti ai lavori.

zia è un settore in espansione sul nostro territorio. Garantire la riqualificazione energetica anche nelle ristrutturazioni significa assicurarsi un risparmio notevole nella gestione del fabbricato, all'incirca il 30%, ma anche meno spreco di acqua, più illuminazione, maggiore ventilazione e in generale un comfort superiore. La detrazione del 55% viene applicata a tutti quei lavori che hanno come risultato un minore consumo di energia nell'abitazione: interventi sul cappotto (rivestimento dei muri che permette di trattenere meglio il calore all'interno dell'immobile), installazione di pannelli solari, finestre, pavimenti e impianti di climatizzazione.

Nell'Empolese Valdelsa una ristrutturazione "tradizionale" può costare 800/900 euro al metro quadro. Se si decide di fare, invece, un intervento di bioedilizia, la spesa è di 1.000 euro al metro quadro. Chi deve ristrutturare, per esempio, un'abitazio-

Un muratore all'opera su una tettoia



ne di 100 metri quadri, spenderà 80-90mila euro per un intervento tradizionale, 100mila euro per una ristrutturazione ecologica. Oltre al risparmio futuro del 30% nella gestione dell'immobile, dobbiamo considerare anche che l'oggetto in questione con la bio-ristrutturazione avrà sul mercato un plus valore del 15%.

«A dare un grosso contributo nel settore delle ristrutturazioni - spiega Graziano Cester, titolare dell'impresa edile Cester di Montelupo - è stata l'introduzione della certificazione energetica. Per quanto riguarda le ristrutturazioni tradizionali, purtroppo, non c'è grande movimento. Si investe soltanto su case che hanno al massimo venti anni di vita: si-

LA SCHEDA

### Le detrazioni fiscali

**EMPOLI.** I lavori per i quali sono previste agevolazioni fiscali pari al trentasei per cento del costo sostenuto sono gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e di risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per gli immobili condominiali. Il valore restituito dal fisco grazie alla detrazione è da suddividere in dieci anni.

La detrazione d'imposta del cinquantacinque per cento riguarda invece soltanto gli interventi di riqualificazione per il risparmio energetico (cappotto termico, pannelli solari, finestre, pavimenti, impianti di climatizzazione) e viene suddivisa in cinque anni.

LE NUOVE REGOLE

## Quanto meno consuma, più l'immobile vale

L'Agenzia dello sviluppo spiega cos'è il certificato degli alloggi Ace

**EMPOLI.** Un tour nell'Empolese Valdelsa per fare conoscere ai cittadini che cosa è perché è tanto importante l'attestato di certificazione energetica, il documento che appunto certifica quanto consuma e di conseguenza quanto costa dal punto di vista energetico una casa. Il progetto, chiamato "Promo Ace" è realizzato dal Circondario insieme alla Regione. La prima tappa sarà stasera a Vinci, alle 21,15 presso la saletta della casa del popolo di Sovigliana, quindi gli incontri si svolgeranno negli altri comuni.

Saranno aperti, come detto, non solo ai tecnici del settore - agenti immobiliari, notai, artigiani - ma a tutti i cittadini che così avranno l'occasione per capire meglio come stia diventando sempre più cruciale sapere, prima di acquistarlo, com'è strutturato un appartamento dal punto di vista dei consumi. Da questi incontri inoltre si potrà capire la fondamentale importanza di avere il cosiddetto Ace, ovvero l'attestato di certificazione energetica.

Il costo del progetto, finanziato dalla Regione e dal Circondario, è pari a diecimila euro. Nel corso degli anni, sia a livello europeo sia italiano, si sono tracciate le linee guida per la classifica-



zione degli immobili da questo punto di vista con alcune precise indicazioni da seguire. La certificazione energetica, attraverso una serie di calcoli effettuati da tecnici certificatori, qualifica l'edificio con una classe di con-

Pannelli fotovoltaici e operai al lavoro



sumo. Le classi sono otto, dalla A alla G con l'aggiunta della A+ (lo si attribuisce a un edificio in grado di un emergente totale). Ovviamente la fascia A è la migliore in termini di consumi, mentre la G fa parte dell'ultimo livello di classificazione.

Per quanto riguarda il caso specifico della Regione Toscana, va ricordato come adesso un nuovo edificio non possa più avere l'agibilità senza l'Ace. Nel caso questa certificazione non

venga attestata, l'edificio viene identificato automaticamente come classe G.

«Molto spesso - sottolinea l'ingegnere Alessandra Tambara dell'Agenzia dello sviluppo dell'Empolese Valdelsa - i cittadini non sono informati di questa classificazione e dei benefici economici che se ne può trarre».

Ogni classe di appar-

**Stasera a Sovigliana la prima delle assemblee previste nel circondario**

stemare immobili troppo vecchi, dove magari c'è bisogno di rifare tetti e solai, è troppo dispendioso».

«Negli ultimi anni - dicono Mario Lopomo, titolare dell'omonima impresa di Cerreto Guidi, e Carlo Benedetti della Edil Bene di Empoli - gli interventi di ristrutturazione sono diminuiti drasticamente: anche i piccoli interventi come il rifacimento di un bagno, che contribuivano al fatturato dell'azienda a fine mese, si contano sulle dita di una mano».

Nel settore delle vendite gli immobili completamente da ristrutturare difficilmente trovano un acquirente. «Il cliente - spiegano in un'agenzia immobiliare di Empoli - preferisce acquistare il nuovo o l'immobile già ristrutturato e che comunque non ha tanti anni di vita. Non mancano i clienti che decidono di affrontare i lavori di ristrutturazione, ma si tratta comunque di piccoli interventi».

Nel caso le ristrutturazioni riguardino interi condomini, è cura dell'amministratore presentare all'Agenzia dell'Entrate la documentazione per la richiesta della detrazione d'imposta del 36%, che divisa per le quote di spettanza alleggerisce la dichiarazione dei redditi di ciascun condomino. Inoltre dall'1 luglio di quest'anno l'amministratore non deve più calcolare la ritenuta del 4% sui corrispettivi pagati per le ristrutturazioni edilizie, per evitare che le imprese che fanno i lavori subiscano una doppia trattenuta. Infatti la legge del 31 maggio 2010 ha introdotto l'obbligo da parte delle banche di applicare una ritenuta d'acconto del 10% sui bonifici relativi al pagamento di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di risparmio energetico, calcolata sul totale del bonifico, meno l'iva del 20%.

tenenza comporta un risparmio pari grosso modo al 25 per cento rispetto a quella successiva. Al momento esperti del settore come ingegneri, architetti e geometri possono rilasciare questo attestato dopo avere sottoposto l'edificio a un'analisi effettuata attraverso appositi software (il più utilizzato è il "Docet", riconosciuto dal Centro termico tecnico italiano). Il costo della certificazione oscilla tra 350 e 1.000 euro, in base alla metratura dell'edificio. «Si tratta di alcune spese iniziali ma nel mercato immobiliare e per lo stesso utente i vantaggi sulla bolletta si sentiranno sensibilmente» rimarca il presidente dell'Agenzia dello sviluppo Tiziano Cini. Ed è per questo che il Circondario ha organizzato gli incontri aperti a tutti.

Sono molteplici gli interventi che bisogna adottare per rendere l'immobile energeticamente moderno. Riguardano gli infissi, le mura, la caldaia, il tetto, il pavimento e gli elettrodomestici. Saranno illustrati stasera a Sovigliana nell'incontro che - come sottolinea l'assessore ai lavori pubblici di Vinci Gloria Testi - sarà anche l'occasione per verificare il grado di interesse che può suscitare questa iniziativa.

**Giacomo Bertelli**