

Superbonus: da Milano a Napoli così la casa si rivaluta del 20%

I conti in tasca agli effetti positivi delle agevolazioni fiscali sul valore di un'abitazione di 80 metri quadri
Le migliorie condominiali per «cappotto» e centrale termica possono portarsi dietro il rifacimento di infissi

di Gino Pagliuca

Quasi l'84% degli edifici italiani ha un'anzianità di servizio superiore ai venti anni e oltre un quarto risale addirittura a prima del 1945. Si stima inoltre che circa tre quarti degli immobili abbiano caratteristiche energetiche tali da farli classificare in classe G, la peggiore delle 10 possibili.

La riqualificazione del patrimonio edilizio è un'emergenza in termini di sicurezza e di salvaguardia ambientale non differibile, ma è anche un volano fondamentale per il Pil. Se si guarda ai dati dell'Ance, l'Associazione dei costruttori edili nel 2020 le opere di ristrutturazione hanno portato alle imprese 48,8 miliardi di euro solo per le opere sul residenziale e non computando l'indotto (ad esempio il compenso al professionista, l'attività delle imprese di trasporto eccetera). Per avere un termine di paragone lo scorso anno il fatturato derivante da attività di nuova edificazione si è fermato a 18,3 miliardi. E la forbice tra il giro d'affari della manutenzione e quello della costruzione è destinato ad ampliarsi perché ormai l'uso di nuovo territorio è reso sempre più difficile dalle norme e dagli strumenti urbanistici.

Il lato privato

Ma la ristrutturazione non è solo un ottimo affare per il benessere pubblico o per chi effettua i lavori, lo è anche per i proprietari delle case, che non solo possono godere di un immobile più confortevole e/o più sicuro, ma anche di un bene di investimento che vale di più. Nella tabella di questa pagina abbiamo aggiornato una simulazione che effettuiamo regolarmente su L'Eco-

Il test di convenienza

Di quanto aumenta il valore di un'abitazione rendendola più efficiente grazie al superbonus. Si consideri una casa usata abitabile di 80 metri quadrati nelle principali città italiane

Città e tipologia di zona	Aree di pregio				Aree centrali			
	Valore attuale	Valore da ristrutturato	Differenza	Incremento	Valore attuale	Valore da ristrutturato	Differenza	Incremento
Bari	176.000	205.000	29.000	16,5%	153.000	175.000	22.000	14,4%
Bologna	210.000	237.000	27.000	12,9%	185.000	207.000	22.000	11,9%
Firenze	266.000	303.000	37.000	13,9%	219.000	255.000	36.000	16,4%
Genova	199.000	235.000	36.000	18,1%	139.000	173.000	34.000	24,5%
Milano	432.000	519.000	87.000	20,1%	337.000	402.000	65.000	19,3%
Napoli	307.000	376.000	69.000	22,5%	173.000	218.000	45.000	26,0%
Palermo	139.000	155.000	16.000	11,5%	114.000	132.000	18.000	15,8%
Roma	386.000	486.000	100.000	25,9%	290.000	349.000	59.000	20,3%
Torino	177.000	219.000	42.000	23,7%	146.000	172.000	26.000	17,8%
Venezia	312.000	383.000	71.000	22,8%	265.000	313.000	48.000	18,1%
Media	260.400	311.800	51.400	19,7%	202.100	239.600	37.500	18,6%
	Semicerchio				Periferia			
Bari	110.000	131.000	21.000	19,1%	77.000	94.000	17.000	22,1%
Bologna	148.000	169.000	21.000	14,2%	109.000	129.000	20.000	18,3%
Firenze	179.000	202.000	23.000	12,8%	119.000	149.000	30.000	25,2%
Genova	91.000	110.000	19.000	20,9%	60.000	74.000	14.000	23,3%
Milano	217.000	265.000	48.000	22,1%	130.000	157.000	27.000	20,8%
Napoli	115.000	145.000	30.000	26,1%	67.000	88.000	21.000	31,3%
Palermo	86.000	98.000	12.000	14,0%	58.000	69.000	11.000	19,0%
Roma	184.000	226.000	42.000	22,8%	114.000	141.000	27.000	23,7%
Torino	113.000	133.000	20.000	17,7%	76.000	89.000	13.000	17,1%
Venezia	213.000	248.000	35.000	16,4%	167.000	198.000	31.000	18,6%
Media	165.500	172.700	7.200	4,4%	97.700	118.800	21.100	21,6%

Fonte: Osservatorio di G. Pagliuca

S.A.

nomia del Corriere, calcolando di quanto una radicale ristrutturazione possa far aumentare il valore di una casa. In questa occasione siamo ricorsi agli ultimi dati dell'Osservatorio di Nomisma considerando un'abitazione di 80 metri quadrati ubicata nelle macroaree di 10 grandi città italiane. L'ipotesi di partenza è che i lavori consentano all'immobile di fare il salto dalla fascia bassa di prezzo a quella intermedia delle abitazioni usate.

Aree di pregio

Nelle aree di pregio ci si può aspettare una rivalutazione media dell'immobile di quasi il 20%. A Roma il valore passa da 386 mila a 486 mila euro con un aumento che sfiora il 26%. Mi-

lano registra una performance analoga a quella media, con un balzo del 20,1%, da 432 a 519 mila euro.

Nelle zone centrali l'aumento teorico di valore si attesta a al 18,6%; la migliore performance a Napoli, con +26%; a Milano il valore passa da 337 a 402 mila euro (+19,3%), nella Capitale da 290 a 349 mila euro (+20,3%). Nelle aree semicentrali il gap percentuale scende al 18,6% ed è ancora il capoluogo campano, con 26,1% a mostrare il risultato migliore. In quello lombardo la differenza è del 22,1% (da 265 a 277 mila), a Roma del 22,8% (da 184 a 226 mila).

Infine in periferia il divario medio è ancora del 18,6%, ma a Napoli arriva al 31,3%. A Milano è del 20,8% (da

130 a 157 mila), nella Capitale tocca il 23,7% (da 114 a 141 mila). Siccome ci riferiamo a grandi città si ipotizza che la ristrutturazione avvenga in un'abitazione sita in condominio.

Lo stato di conservazione e il decoro del palazzo in cui è abitato un appartamento sono un elemento importante anche se non decisivo nella determinazione del valore; o meglio può essere decisivo, ma solo in negativo: se la casa è al quarto piano e non c'è l'ascensore e non c'è nemmeno la possibilità tecnica di installarlo si possono fare tutte le migliorie possibili all'interno dell'appartamento ma

lo si rivenderà sempre con fatica.

Il salto di valore però lo si fa anche e soprattutto grazie alle caratteristiche dell'alloggio. Il superbonus è un'opportunità

Il salto di qualità si fa grazie alle potenzialità del singolo alloggio. Ma in uno stabile senza ascensore chiunque paga peggio

anche per fare alcune migliorie interne a costo zero grazie alla possibilità di effettuare opere, come il cambio dei serramenti, al «traino» del cappotto termico e/o del cambio della centrale termica.

Per altre opere interne, come quelle che comportano un cambiamento della distribuzione degli spazi, si può comunque ricorrere al bonus ristrutturazione.

Se non si può o non si vuole investire la somma necessaria c'è la possibilità comunque di cedere il credito fiscale ricavando subito circa il 40% della spesa e il resto si può finanziare con un esborso mensile modesto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le alternative

Quando conviene il 90% (con meno vincoli)

Parafasando Milton Friedman, nessun bonus è gratis. Nemmeno il super ecobonus, che promette di rendere la casa più efficiente dal punto di vista energetico senza spendere, anzi ricavandone anche un piccolo guadagno. Gli adempimenti previsti però sono talmente stringenti da consigliare prudenza prima di avviare le operazioni e comunque nel migliore dei casi costano almeno in termini di stress.

Per questo è fondamentale che l'impegno del governo di semplificare l'iter per ottenere il diritto all'agevolazione sia mantenuta; lo è perlomeno quanto quella di allungare i termini di vigenza del bonus fino al 2023. Finora



Analisi

Christian Dominici, commercialista, titolare dell'omonimo studio specializzato nella gestione dei crediti tributari

le operazioni condotte a termine sono molte meno di quelle che ci si sarebbe aspettato: stando agli ultimi dati disponibili di Enea, cui devono pervenire le asseverazioni sui costi, i lavori effettuati impegnerebbero le finanze pubbliche per 730 milioni di euro, una frazione quindi dei 18 miliardi di dotazione. Va però detto che di fatto nei condomini le operazioni sono appena iniziate perché i tempi per decidere i lavori e dare il via libera sono di mesi e lo scorso autunno le assemblee condominiali non si sono potute svolgere.

Spiega Christian Dominici, commercialista, titolare dell'omonimo studio specializzato nella gestione dei crediti

tributari: «Per come è consegnato ora il super ecobonus appare adatto o al proprietari di singole abitazioni, che non hanno a che fare con le lungaggini delle delibere e possono interfacciarsi con pochi soggetti, o all'opposto per grandi condomini che si rivolgono al general contractor, per condomini di dimensioni piccole e medie le difficoltà sono maggiori. L'ostacolo principale in questa fase è quello rappresentato dalle procedure e dai tempi di verifica delle regolarità catastali».

Il processo di cessione del credito, con le sterminate checklist delle banche, a sua volta presenta criticità, ma è inevitabile: se anche a distanza di tem-

po si verificasse la mancanza dei requisiti per ottenere il bonus l'Agenzia delle Entrate chiederebbe i soldi indietro al contribuente e non alla banca, ma a condizione che questa dimostri di essere terzo in buona fede e di aver fatto tutte le verifiche possibili.

Secondo Dominici in molti casi si può valutare l'opportunità di cercare strade alternative al super ecobonus. «Ad esempio spesso i lavori sull'involucro edilizio possono rientrare nel bonus facciate, che dà il 90% in dieci anni, ma senza tetti di spesa e avendo comunque la possibilità di cedere il credito, con molti meno vincoli».

In alcuni casi, conclude, soprattutto sulle abitazioni nuove, può valer la pena di puntare sul sisma bonus, che ha requisiti meno stringenti del super ecobonus».

G. Pa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA