

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Edilizia e Territorio

18 Ott 2017

## Manovra/1. Ecobonus ridotto per gli infissi, cessione del credito anche sulla singola unità immobiliare

Giuseppe Latour

Infissi e schermature solari transitano dal 65% al 50%. Arriva un fondo di garanzia per le famiglie a basso reddito. La cessione dei crediti passa dai soli condomini alle singole unità immobiliari. E il sismabonus viene esteso anche agli ex Iacp. Il tradizionale pacchetto di misure dedicato ai bonus casa nella manovra 2018, appena approvata dal Governo e in arrivo in Parlamento, è particolarmente corposo. Non ci sono, infatti, solo le attese proroghe degli sconti per ristrutturazioni ed efficientamento energetico per tutto il 2018. Diversi interventi puntano a una riforma più radicale, per rivedere il raggio d'azione delle detrazioni e aumentarne l'efficacia.

### Le proroghe di 50 e 65%

Partiamo dalle proroghe. La manovra allunga di un anno la vita del bonus del 50% per le ristrutturazioni e dello sconto del 65% per l'efficientamento energetico. Quest'ultimo, però, subisce un robusto tagliando, modificando di molto il suo perimetro. Il tema da affrontare è spiegato molto chiaramente nella relazione che accompagna la manovra: la detrazione ha finora avuto una buona efficacia ai fini anticongiunturali, ma ha "ampi margini di miglioramento del rapporto tra costo e beneficio del meccanismo". In altre parole, ci sono alcune tipologie di interventi che hanno drenato grandi risorse ma che portano risultati scarsi in termini di recupero dell'efficienza energetica.

### La revisione del perimetro degli sconti

Sul banco degli imputati sono finite alcune categorie di investimento, che vengono puntualmente elencate dalla norma che si avvia verso il Parlamento: sostituzione di infissi, schermature solari, impianti di climatizzazione invernale tramite caldaie a condensazione e a biomassa. In tutti questi casi, allora, l'entità della detrazione scende dal 65% al 50%. Lo stesso livello di una ristrutturazione ordinaria. Resta invariato, invece, a quota 65% il bonus per pannelli solari per l'acqua calda, pompe di calore, cappotti termici e altri interventi sull'involucro edilizio. Intatto anche il pacchetto dedicato ai bonus condominiali, messo in piedi dalla legge di Bilancio 2017: gli sconti "pesanti" del 70 e 75% non subiscono alcun impatto e vengono confermati fino al 31 dicembre del 2021.

### Il fondo di garanzia

Un'altra delle novità più importanti della manovra punta ad agire sulla questione della disponibilità di crediti. Per rendere più utilizzabile il bonus, viene istituito un fondo nazionale per la concessione di garanzie sui prestiti finalizzati alle operazioni di riqualificazione energetica. La sua dotazione sarà di 50 milioni all'anno tra il 2018 e il 2020, ripartiti tra ministero dell'Ambiente e ministero dello Sviluppo economico. In totale, quindi, alla fine del periodo la capienza totale sarà di 150 milioni di euro. In questo modo le famiglie a basso reddito potranno accedere più facilmente ai prestiti bancari, contrastando una delle tendenze che

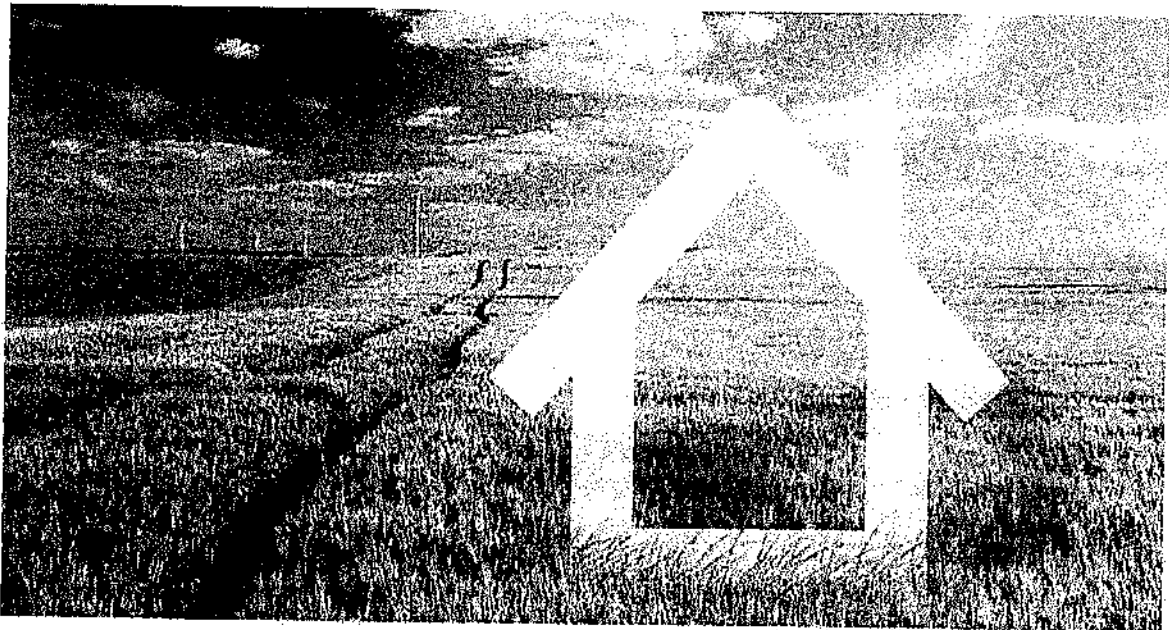
stanno frenando il pieno sviluppo degli interventi condominiali; con questi 50 milioni sarà possibile stimolare, in base alle stime del Governo, circa 600 milioni di investimenti.

### **La cessione dei crediti**

Altra novità strategica arriva dal lato della cessione dei crediti. Finora questa era limitata al solo caso degli interventi sulle parti condominiali, sia nella versione relativa agli incapienti (con cessione possibile anche alle banche) che nella versione dedicata agli altri contribuenti (con cessione alle banche vietata). La manovra allarga il perimetro della cessione in maniera decisa, prevedendo la possibilità di trasferire lo sconto anche per le operazioni effettuate sulla singola unità immobiliare, al di fuori degli interventi condominiali. Chi incamera il bonus potrà, poi, anche trasferirlo nuovamente. In questo modo lo sconto diventa molto più liquido.

### **Iacp e sismabonus**

Sul fronte del sismabonus, la novità più attesa riguarda l'estensione dello sconto agli ex Iacp. Come annunciato dal ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio, gli sconti per la messa in sicurezza saranno allargati anche ai soggetti che si occupano di edilizia popolare. Questi, infatti, hanno in pancia una grande quantità di risorse che, però, stando alle norme attuali, non possono spendere. Non ci saranno invece, almeno per ora, ritocchi che consentiranno di utilizzare il sismabonus anche per i capannoni. Per completare il tagliando alla sconto fiscale, infine, vengono aggiornati i requisiti tecnici minimi che gli interventi di efficientamento devono rispettare per rientrare nel perimetro dello sconto.



Quotidiano del Sole 24 Ore

# Edilizia e Territorio

18 Ott 2017

## Manovra/2. Dal Bonus Verde stimati 600 milioni di euro in più di spesa per i giardini

Giuseppe Latour

Il nuovo bonus per il verde urbano del 36% stimolerà 600 milioni di euro di investimenti nei prossimi anni. E, solo nel corso del 2018, porterà un incremento di gettito pari a 40,9 milioni di euro. E' questo, secondo le stime del Governo, l'impatto che potrà avere lo sconto fiscale, inserito nella legge di Bilancio 2018, dedicato a giardini, terrazzi e balconi. Gli interventi riguarderanno soprattutto ville, villini e palazzi di pregio ma anche normali condomini. Allargando il perimetro delle detrazioni fiscali a una tipologia di investimenti finora completamente inesplorata.

Partiamo dalle novità di merito. Dal primo gennaio del 2018, secondo quanto prevede la riforma allo studio in queste ore, sarà detraibile una cifra pari al 36% delle spese documentate relative al verde, fino a un massimo di 5mila euro per ogni unità immobiliare. Le detrazioni attualmente esistenti (50% e 65%) coprono, infatti, solo gli interventi sugli edifici ma non il verde urbano. Il nuovo sconto, allora, sarà dedicato alla sistemazione a verde «di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni».

Quindi, soprattutto terrazzi, balconi, giardini condominiali. Ma anche giardini pensili e coperture, messa a dimora di piante e arbusti. La detrazione spetterà non solo per le singole unità ma anche per le spese condominiali: anche in questo caso si applica il tetto massimo di 5mila euro, moltiplicato per ogni appartamento.

Tra le spese che sarà possibile recuperare tramite la detrazione non ci sono solo i lavori, ma anche la progettazione e la manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi. I pagamenti, come avviene già oggi, dovranno passare da bonifici speciali ed essere così totalmente tracciabili, mentre gli sconti fiscali saranno ripartiti in dieci quote annuali.

Secondo le stime del Governo, questa misura agisce su un bacino potenziale di 1,2 miliardi di euro. Sono soprattutto investimenti in ville, villini e palazzi di pregio ma anche normali condomini. Di questa cifra, circa la metà (600 milioni) sono investimenti aggiuntivi. L'altra metà riguarda spese che sarebbero state comunque realizzate, anche in assenza di uno sconto fiscale specifico.

Più in dettaglio, l'ipotesi dei tecnici del Governo è che gli investimenti in verde urbano riguardino il 15% delle ville e dei villini e il 5% dei condomini. Sarà, allora, soprattutto la prima tipologia di edifici a muovere l'economia. Anche perché i condomini investiranno mediamente di meno: circa 2.500 euro. Considerando il livello di detrazione al 36% e il totale degli investimenti a 1,2 miliardi di euro, l'onere per le casse dello Stato dovrebbe essere di 43,2 milioni di euro ogni dodici mesi, spalmati sui dieci anni di vita del bonus. La spesa indotta per il solo 2018 sarà di 150 milioni di euro, con un incremento di gettito di 40,9 milioni solo per il prossimo anno.

# Bonus giardini, incentivi fino al 36%

## anche per le terrazze fiorite

### L'intervento

Aiuti a privati e condomini sulle spese per potature e impianti di irrigazione

Città più verdi, con terrazze e giardini ben curati e dove si respira aria migliore. A questa visione urbana "green" si deve il bonus inserito nella manovra appena approvata che aiuta i privati e i condomini, con la detrazione del 36% delle spese sostenute in dieci anni, a rendere più belli giardini e terrazze o a farne di nuovi, e con tutte le carte in regola.

Tra i vari casi che dovrebbe prevedere il bonus verde annunciato ieri dal ministro Maurizio Martina e che si attende diventare operativo entro l'anno, è contemplato anche «chi per esempio ha una casa con giardino dove fare grosse potature,

o ha una siepe malata da sostituire con una sana, o anche un impianto irriguo da installare o sostituire» come spiega Francesco Mati, presidente della Federazione di prodotto florovivaistico di Confagricoltura. «Questo bonus per la cura del verde vale sia per i privati che per i condomini - aggiunge Mati - e ci rientrano anche le spese relative al progetto da far realizzare a un progettista del verde e non all'amico dell'amico che aveva il nonno contadino. Anche se voglio trasformare in giardino un'area incolta sarà possibile usufruire di questi sgravi. C'è bisogno di giardini curati che aiutino la qualità dell'aria e la biodiversità».

«È un primo passo questo - prosegue Mati - non un punto di arrivo. Ora ci piacerebbe ottenere la riduzione dell'Iva sul lavoro dei giardinieri: perché devo pagare il 22% per un giardiniere che mi taglia la

siepe mentre ne pago la metà o anche meno per un operaio che mi sostituisce la finestra?».

Il bonus verde è salutato con favore anche da Coldiretti e Cia-Agricoltori Italiani. «Le piante - sottolinea Coldiretti - concorrono a combattere le polveri sottili e gli inquinanti gassosi ma in Italia ogni abitante dispone nelle città capoluogo di appena 31,1 metri quadrati di verde urbano. Per questo sono importanti le misure di defiscalizzazione degli interventi su giardini e terrazze previsti nella manovra». «Aspettiamo ora di leggere le relazioni al provvedimento - osservano i tecnici della Cia - ma stando agli annunci del ministro si tratterà di una detrazione fiscale, quindi auspichiamo che lo strumento diventi immediatamente operativo con una circolare».

«Finanziamo attraverso una detrazione del 36% - spiega il ministro

dell'Ambiente, Gianluca Galletti - tutti gli interventi su aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi, per le coperture a verde e i giardini pensili. Una misura - prosegue Galletti - che va in perfetta sintonia con tutte le azioni di efficienza energetica fin qui portate avanti dal governo per le abitazioni e i condomini, a partire ovviamente dall'ecobonus». «È una norma - aggiunge Galletti - che può, proprio al pari del successo riscontrato dal bonus per le ecoristrutturazioni, determinare grosse opportunità su due fronti: in primis quello della lotta alle polveri sottili e allo smog, ma anche della riqualificazione urbana, di cui il privato è attore irrinunciabile, aprendo una fase di nuove opportunità e sperimentazioni per l'abitare efficiente e sostenibile».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Green** Il bonus aiuta a rendere più belli giardini e terrazze o a farne di nuovi

### Martina

«Un appoggio concreto ai lavoratori del settore. Così migliora anche l'ambiente»