

COMPRIARE CASA DA RISTRUTTURARE UN'IMPRESA COMPLESSA SE INESPERTI PERÒ PUÒ VALERE LA PENA

di ANTONELLO AMBRUOSI

Sulla necessità di ridurre le tasse per favorire il timido rilancio del settore immobiliare in corso si è soffermato il presidente della Fimaa (Federazione degli agenti immobiliari) -Confcommercio, Santino Taverna in occasione della recente Manovra 2018. «Ben vengano le agevolazioni fiscali sulla casa per le quali, con il Ministero dell'Economia e Finanze ed altre Associazioni, ci siamo impegnati nella campagna informativa #CasaConviene, in onda sulle reti Rai. Il recente bonus verde per giardini e terrazzi e la sterilizzazione dell'aumento dell'Iva inseriti nella manovra sono elementi positivi, ma non ancora sufficienti per rilanciare il mercato. Lodevole sarebbe l'applicazione della cedolare secca per gli affitti commerciali, ma va accompagnata da agevolazioni appropriate anche per chi conduce o intende gestire tali attività. Si deve incentivare il recupero dei tanti immobili commerciali sfitti che costituiscono degrado e ricettacolo di criminalità per tanti centri minori e periferie delle grandi città». Interventi che risulterebbero provvidenziali. Anche per Bari con vie commerciali che sono diventate o stanno diventando deserti con le tante saracinesche dei negozi abbassati sulle quali non si vedono più nemmeno offerte di vendita o di affitto.

La ripresa del mercato delle abitazioni, comunque, è evidente dal numero dei rogiti in continuo anche se modesto aumento e dai tempi delle vendite che si vanno riducendo. Tanto che si ripropongono antichi dilemmi che il mercato in crisi aveva cancellato, a partire dalla scelta se prendere in fitto una casa o acquistarla con un mutuo grazie ai bassi interessi. Seguita da un'altra incertezza: se acquistare l'usato o il nuovo che, rispetto alla prima soluzione, comporta un maggiore prezzo ma assicura il vantaggio di comprare una casa tecnologicamente più attuale piacevole da vivere e che, oltretutto, varrà di più in una futura vendita.

Per quanto riguarda l'usato, poi, come abbiamo

accennato la settimana scorsa, occorre soppesare la convenienza tra l'acquisto di una casa in ottime condizioni (forse ristrutturata prima d'essere posta in vendita) o una più economica da far rivivere con opportuni lavori. Determinante, al riguardo, può essere la capacità (non da tutti) di "vedere" come può essere trasformata con un intervento un'abitazione in pessime condizioni. Poi è bene tener conto del vantaggio grazie all'agevolazione fiscale prevista.

L'utilizzo degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edili e il risparmio energetico è stato analizzato da Confartigianato (evidentemente per prevedere la futura attività per le categorie legate ai lavori). Sarebbero 2.771.000 i proprietari di immobili intenzionati ad effettuare nei prossimi 12 mesi un intervento di manutenzione sulla propria abitazione, favoriti anche da appositi mutui. Un fenomeno evidente da mesi che ha contribuito alla formazione di piccole imprese specializzate (col personale adatto: dall'elettricista all'idraulico; dal muratore all'intonachista ecc.) proprio in questi lavori.

Naturalmente la decisione dell'intervento va valutata a partire dall'eventuale convenienza del prezzo dell'immobile e da fattori del tutto personali: la conoscenza stretta di un ingegnere, un geometra e abili artigiani di fiducia e la capacità, prima di avviare i lavori, di affrontare anche l'iter burocratico per ottenere le necessarie autorizzazioni. Questa operazione è stata semplificata dal decreto legge Madia che ha introdotto un pacchetto di misure «volte alla semplificazione e a garantire a cittadini e imprese certezze sulle regole da seguire per avviare un lavoro nella propria abitazione, con tempi certi e un unico sportello a cui rivolgersi». Occorre poi determinare il costo della ristrutturazione al mq: avere un'idea chiara delle spese a cui si va incontro è spesso complesso e difficile da determinare a priori, anche per i professionisti e le imprese. Un argomento sul quale tornare.

