

Di incentivi, la spinta è debole Dia: l'impatto in ogni Regione

Effetto ecocasa da 10mila unità. Tanto inciderebbe secondo le prime stime di Ance e Finco sul mercato della compravendita immobiliare il contributo che il Governo ha assegnato con il decreto incentivi. Che stanziava, per promuovere le case in classe A e B, 60 milioni. Pochi anche i fondi destinati al rinnovo delle macchine movimento terra (20 milioni). Agevolate solo le vecchie gru.

Intanto sul fronte della semplificazione edilizia, le Regioni fanno i primi conti con l'impatto del decreto che cancella la Dia per la manutenzione straordinaria senza interventi strutturali. Applicazione immediata nelle Regioni senza leggi proprie, in bilico invece chi ha norme proprie varate dopo il Testo unico dell'edilizia come Emilia Romagna e Toscana. Il modello Liguria: comunicazione sì ma con la vigilanza del tecnico. ■

Ance, Nomisma e Finco fanno i conti del bonus

Il gettone alle ecocase ne premia solo 10mila

DI FLAVIA LANDOLFI

Si spaccano gli operatori sulle valutazioni «a caldo» e quindi ancora soggette a scostamenti, dell'impatto delle agevolazioni per l'acquisto di nuovi immobili ad alta efficienza energetica contenute nel Dl incentivi, approvato dal Consiglio dei ministri il 19 marzo scorso e in via di pubblicazione in Gazzetta.

Se da un lato l'Ance plaude a un'iniziativa che «per la prima volta in assoluto tenta di incoraggiare il mercato immobiliare», Nomisma è più fredda e Finco molto critica. In ballo, secondo le stime dell'Ance, ci sarebbero 10mila case agevolabili. Un bacino ritenuto insufficiente sia da Nomisma che da Finco, che però accoglie positivamente la nuova disciplina sulla deregulation della Dia. Ma andiamo per ordine. Il testo del provvedimento che attende ancora la pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» si incarica di prevedere un pacchetto di incentivi per le case a basso impatto energetico. Il decreto attuativo del ministero dello Sviluppo economico – quello cioè che stanziava voce per voce le risorse – ripartisce 60 milioni per l'acquisto di immobili in classe A e in classe B, con un meccanismo che parrebbe incoraggiare il mercato verso le soluzioni più avanzate sotto il profilo del risparmio energetico.

La norma fissa un «contributo pari a 83 euro per metro quadrato di superficie utile e nel limite massimo di 5.000 euro, per l'acquisto di immobili di nuova costruzione, come prima abitazione della famiglia, con fabbisogno di energia primaria migliore almeno del 30% rispetto ai valori di cui all'allegato C, n. 1, della tabella 1.3 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192». Mentre è stabilito un «contributo pari a 116 euro per metro quadrato di superficie utile e nel limite massimo di 7.000 euro, per l'acquisto di immobile con fabbisogno di energia primaria migliore almeno del 50% rispetto ai valori di cui all'allegato C, n. 1, della tabella 1.3 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192». Gli immobili incentivabili in classe B, quindi, sembrerebbero vincolati a due condizioni non richieste per i «fratelli maggiori» di classe A: e cioè il requisito della prima abitazione e quello dell'immobile nuovo. Passa anche l'indicazione – caldeggiata dall'Ance – sul sistema di prenotazione. La disciplina prevede infatti un meccanismo che però interviene successivamente alla stipula, in caso di immobili nuovi, del compromesso. Inoltre il testo chiarisce che la prenotazione «viene confermata in sede di stipula del contratto di compravendita, al quale, ai soli fini dell'ot-

tenimento dei contributi, deve essere allegato l'attestato di certificazione energetica».

«La valutazione del provvedimento è comunque positiva – dice Piero Torretta, vicepresidente dell'Ance – anche perché è la prima volta che gli immobili vengono incentivati con un contributo all'acquisto». Facendo due conti l'Ance stima che «sui 45mila nuovi immobili, di cui 30mila in classe B e 15mila in classe A, sfoliti di 15mila per via del periodo in cui interviene il decreto e che quindi non agisce su 12 mesi, saranno interessati dalle agevolazioni circa 10mila costruzioni, ovvero il 5% della produzione totale e circa il 30% di quella agevolabile». Si tratta solo di stime, naturalmente. Ma già danno un'idea della portata degli interventi e delle relative aspettative se confrontate con il bacino totale degli immobili (che l'Ance calcola in 200-220mila nuovi alloggi prendendo come riferimento il 2009). E che dovranno fare i conti anche con i prezzi a metro quadro dei nuovi immobili di classe A e B che «scontano» una maggiorazione rispettivamente di 240 euro e 170 euro in più rispetto agli immobili tradizionali. «Va apprezzato comunque lo sforzo per dare stimolo al settore», conclude Torretta.



Il vicepresidente Ance Piero Torretta

Più tiepida l'analisi di Nomisma che pronostica un «impatto piuttosto limitato». Per Luca Dondi, responsabile del progetto «Basilea2, monitoraggio delle garanzie immobiliari», «solo il 2,3% delle unità, pari a 14.157 potrebbero essere interessate dagli incentivi, con un limite però di 60 mq, perché al di sopra di questa soglia si arriva a saturare il totale dell'agevolazione». In sostanza secondo Dondi «le misure sposteranno pochissimo l'interesse dell'acquirente verso edifici a basso impatto energetico, anche perché le trattative in fase di compravendita hanno range di sconto molto più alti di quelli offerti dal bonus».

Decisamente più critico Angelo Artale, direttore di Finco, la federazione dell'industria delle costruzioni. Anche l'associazione stima in 10mila le unità potenzialmente agevolabili, «come dire, meno di un quartiere di Roma», incalza Artale. «Sarebbe stato certamente più incisivo dare vita all'ecoprestito che per altro è una misura che si autoripaga grazie al risparmio energetico». E aggiunge: «Mi rendo conto che i soldi sono pochi, ma utilizzarli in questo modo non ha senso, meglio allora destinarli ad altre voci». ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA