



I COMUNI
CHIEDONO,
MA NON
AGEVOLANO
IL RECUPERO
INTELLIGENTE
DEGLI EDIFICI
PIÙ DATATI

RECUPERO DEI CENTRI STORICI, ENUNCIATO AMMINISTRATIVO PRIVO DI IMPEGNI CONCRETI

Ristrutturare. Questa è la parola d'ordine degli amministratori locali che, nei programmi elettorali, pongono come prioritari i concetti di recupero dei centri storici e la rivitalizzazione del tessuto residenziale originario.

Concetti con i quali si può essere d'accordo, poiché oggi rappresentano uno dei pochi motori disponibili per rimettere in moto la locomotiva dell'edilizia.

Il problema semmai è un altro: alle enunciazioni seguono i fatti? Le amministrazioni locali favoriscono davvero la tendenza o si limitano a dettare linee guida senza essere consequenziali?

Queste sono le vere domande che, alla prova dei fatti, non trovano risposte sufficientemente chiare e complete.



Manca una consequenzialità amministrativa fra la scelta del recupero degli edifici e l'agevolazione a chi investe o realizza le opere

Trasformare un condominio di mediocre architettura in un elegante edificio, si può. Portare in classe energetica superiore un immobile anni Sessanta, si può. Rendere esteticamente appagante un brutto esempio di "cubo residenziale", si può.

Le tecniche della ristrutturazione oggi consentono interventi di elevato valore aggiunto estetico e strutturale e fanno parte di un capitolo, quello dell'innovazione, sul quale il comparto edile bresciano investe e molto. Ma per evitare

che tale impegno vada in stallo, devono scattare alcuni meccanismi fondamentali, tali da incentivare la prospettiva del recupero intelligente degli edifici più datati.

I programmi elettorali degli enti locali, ad esempio, per quanto riguarda lo sviluppo dell'edilizia sembrano scritti tutti dalla stessa mano: assecondare le ristrutturazioni per recuperare i centri storici.

Concetti moderni che trovano le imprese pronte ad agire. Ma amministrazioni locali e committenti sono pronti a fare il salto di

UN'IMPALCATURA
POSIZIONATA
SU SUOLO
PUBBLICO
COSTA MIGLIAIA
DI EURO
ANCHE PER SOLI
POCHI GIORNI

qualità? Nel primo caso dobbiamo purtroppo prendere atto della mancata consequenzialità fra enunciato programmatico e pratica.

Come pensano gli amministratori di favorire il recupero del residenziale quando il plateatico per un'impalcatura posta su area pubblica (caso non raro) può costare diverse migliaia di euro per pochi giorni di occupazione?

Come è possibile mettere in cantieri radicali interventi di ristrutturazione che vadano ben oltre la facciata, se gli oneri di urbanizzazione arrivano a toccare il 10% del costo complessivo

dell'intervento? Sono domande che non trovano risposte. La logica non cambia, poiché l'edilizia resta il salvadanaio dal quale attingere per far fronte alla spending review che ha tagliato i trasferimenti dallo Stato.

E' una politica miope, ma è quella che sinora viene applicata. Non si fanno sconti e così sul recupero prevale il degrado. I sindaci permettano una critica: invece di far cassa a tutti i costi, si dovrebbe ragionare molto di più su questi temi per proporre un'idea di sviluppo intelligente del territorio. L'altro aspetto riguarda

i committenti. Oggi le tecnologie disponibili, la capacità delle imprese e la sensibilità dei progettisti sono talmente elevati da poter trasformare un edificio da mediocre a residenziale di lusso.

La domanda in questo caso è: i committenti sono aperti a queste soluzioni? Per ora il pensiero principale è quello della... facciata, ed è già un risultato. In realtà pochi ragionano in prospettiva, pochissimi conoscono le potenzialità e sanno calcolare le effettive ricadute positive sul valore di un immobile sottoposto ad un lifting più robusto. E' una questione di



DIVISIONE
COMPONENTI
E FINITURE
DIVISIONE
STRUTTURE
IN LEGNO
DIVISIONE
ISOLAMENTO
ACUSTICO E TERMICO

Scopri tutto quello
che ogni giorno possiamo offrirti,
oltre al muro...



GUSSAGO (BS) • BRESCIA • S. POLO BRESCIA • CONCESIO (BS) • LODI • TREVIGLIO (BG)

Numero Verde
800 992 012

www.centredilspa.com

TECNOTAGLI

la tecnologia al servizio
delle demolizioni speciali

Campo di specializzazione:

- Taglio e perforazione del cemento armato con utensili diamantati
- Demolizione controllata di strutture in cemento armato
- Taglio di pareti, travi, pilastri e plinti in cemento armato
- Taglio di muratura per giunti, aperture, ecc.
- Taglio di pavimenti industriali per asportazione di blocchi, alloggiamento macchinari, posa tubazioni antincendio e scarico
- Carotaggio con foretti diamantati di solette e pareti in cemento armato per passaggi tecnici

Tecniche operative:

- Idrauliche e meccaniche con utilizzo di utensili diamantati
- Ad espansione idraulica e meccanica

TECNOTAGLI s.r.l.

BRESCIA • via Codignole, 54
tel. 030 3542849 • fax 030 3550628
e-mail: tecnotaglisrl@libero.it

NEL CASO
DI INTERVENTI
"COMPLETI"
GLI ONERI
INCIDONO
FINO AL 10 PER
CENTO
SUL COSTO TOTALE
DELL'OPERA

cultura generale che, a differenza di altri Paesi, stenta molto, complice anche la crisi, a farsi largo nelle scelte del committente.

Eppure in questo caso i vantaggi ci sono. Il 26 giugno scorso è entrato in vigore il decreto sviluppo che contiene importanti novità e agevolazioni per il settore edilizio.

Approfittiamo quindi per dare un contributo alla spiegazione degli incentivi che non sono uniformi e "convivono" fra loro ovvero lo sconto del 50% sugli interventi di ristrutturazione edilizia e le detrazioni del 55% sugli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

Concentriamoci quindi sui punti fissi, a partire dalle detrazioni sugli interventi di ristrutturazione che passano dal 36% (valido fino al 25 giugno di quest'anno) al 50% (che sarà in vigore fino al 30 giugno del 2013). Raddoppia inoltre il tetto della spesa: da 48mila a 96mila euro. Attenzione però. Per ottenere la detrazione è importante far riferimento al giorno dell'effettuazione delle spese, ovvero dei bonifici bancari.

Per chi ha già avviato i lavori di ristrutturazione, pagandone una parte, lo sconto del 50% si applicherà alle spese future. Restano in vigore le altre regole: dalle rateazione in 10 anni del bonus all'elenco delle opere agevolabili.

Fino al 30 giugno 2013 agli interventi di risparmio energetico si potrà applicare - a seconda dei casi - la detrazione del 55% o quella del 50%.

Ci sono casi in cui il 50% potrà essere usato anche per interventi che oggi non danno diritto al 55% (esempio: l'installazione di una schermatura mobile solare). In

Le detrazioni sugli interventi di ristrutturazione passano dal 36% (valido fino al 25 giugno di quest'anno) al 50% (che sarà in vigore fino al 30 giugno del 2013). Raddoppia inoltre il tetto della spesa detraibile: da 48mila a 96mila euro. Attenzione però alla data dell'effettiva effettuazione delle spese.

altri casi, invece, i due incentivi si sovrappongono: il decreto sviluppo, infatti, precisa che il risparmio al 50% è applicabile agli interventi finalizzati al risparmio energetico anche senza opere edili, purché il contribuente ottenga "idonea documentazione" (ma il decreto non specifica cosa si deve intendere per normativa e documentazione).

Per quanto invece riguarda la detrazione al 55%, essa si applica agli interventi mirati all'installazione di pannelli solari per acqua calda, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione, pareti isolanti e coibentazioni, infissi con requisiti speciali o, più in generale, ad una riqualificazione energetica globale dell'edificio.

In presenza di questi interventi conviene optare per il risparmio al 55% (presentando le relative pratiche, documentazioni e certificazioni) per l'ovvio beneficio del 5% in più di risparmio.

Claudio Venturelli



Per quanto riguarda la detrazione al 55%, essa si applica agli interventi mirati all'installazione di pannelli solari per acqua calda, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione, pareti isolanti e coibentazioni, infissi o, più in generale, ad una riqualificazione energetica globale dell'edificio.