

L'INDAGINE TECNOBORSA 2006:

LE FAMIGLIE ITALIANE E IL MERCATO IMMOBILIARE RISTRUTTURAZIONI

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba **Tecnoborsa**

Tra ristrutturazioni e agevolazioni fiscali la parola d'ordine delle famiglie italiane è razionalizzare gli spazi

1.Introduzione

L'Indagine 2006 sulle famiglie italiane affronta per la prima volta il tema delle ristrutturazioni edilizie e delle agevolazioni fiscali ad esse collegate, di grande attualità dal 1998 ad oggi, alla luce delle istanze per il risparmio energetico e per l'ambiente.

Nelle città italiane si consuma circa il 40% dell'energia nazionale e l'Italia è stato uno dei primi paesi a recepire - almeno a livello normativo - la direttiva europea del 2002 sul rendimento e la certificazione energetica in edilizia, in base alla quale ogni edificio dovrà essere certificato per poterne controllare il consumo energetico, contribuendo al risparmio per le generazioni future.

Infatti, l'impegno politico mondiale sottoscritto con il Protocollo di Kyoto¹ da 132 stati - ed entrato in vigore dal 16 febbraio 2005 - è un atto di responsabilità dei governi e dei cittadini per risparmiare energia e per formare una vera e propria cultura per l'ambiente.

A livello nazionale, il governo ha deciso di ampliare il numero di impianti per l'energia fotovoltaica da installare entro il 2015; Roma, in quanto Capitale, si sta già adeguando gradualmente a Kyoto e alle direttive europee, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni private e pubbliche, sia per quanto riguarda gli immobili esistenti, per dare un importante segnale al Paese verso uno sviluppo ecocompatibile; Milano ha lanciato un programma di risparmio per ridurre i consumi energetici in tutta la provincia dell'1%, equivalente ad un risparmio di 70 milioni di euro l'anno.

¹ Il Protocollo di Kyoto impegna i paesi industrializzati e quelli a economia in transizione (i paesi dell'Est europeo) a ridurre complessivamente del 5,2% le principali emissioni antropogeniche di gas serra entro il 2010 e, più precisamente, nel periodo compreso tra il 2008 e il 2012.

Dunque, la certificazione energetica degli edifici sta per diventare realtà ed investe la progettazione del nuovo, la costruzione e la gestione, poiché dovrà essere allegata a tutte le operazioni di compravendita immobiliare, configurandosi quale strumento di giudizio al servizio degli acquirenti e, al tempo stesso, conferendo valore aggiunto al nostro patrimonio nazionale.

Come previsto dalle normative internazionali, di fondamentale importanza sono gli incentivi fiscali per le ristrutturazioni che, in Italia, sono partiti nel 1998 e, ad oggi, hanno toccato la quota di 2,5 milioni di domande per usufruirne. La Finanziaria 2006 ha innalzato il precedente bonus del 36% per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria fino al 41% con un tetto massimo di 48.000 euro ma, contemporaneamente, l'Iva che era agevolata al 10% è stata riportata al 20%, benché la UE abbia prorogato il regime agevolato fino al 2010. Per fare un esempio pratico, ipotizzando lavori per un importo di 48.000 euro, è possibile portare in detrazione sulla denuncia Irpef 19.680 euro, ammortizzabili in 10 anni; tuttavia, se il dichiarante ha compiuto 75 anni, la cifra è ammortizzabile in 5 anni che diventano 3 per gli ultraottantenni.

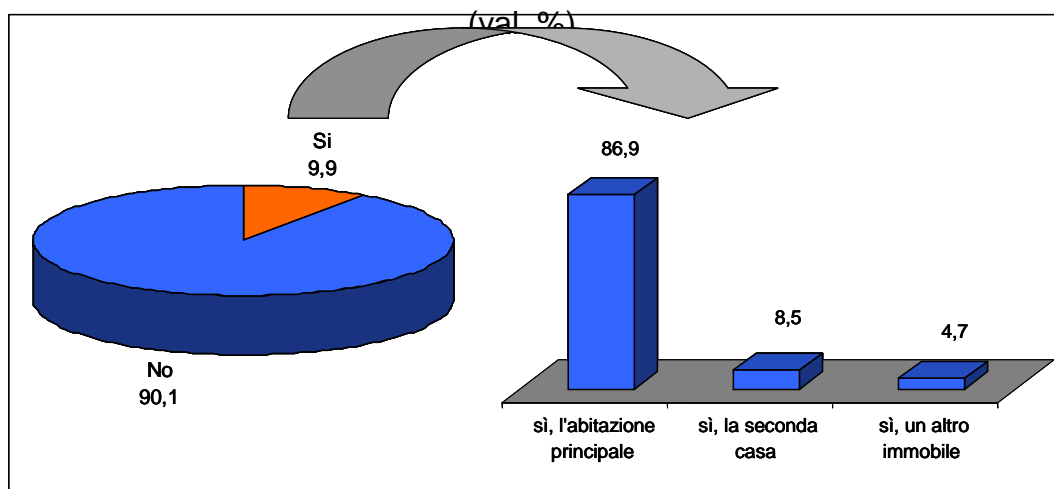
Data l'importanza del tema, **Tecnoborsa** ha intervistato circa 3.000 famiglie italiane residenti su tutto il territorio nazionale, per approfondire le motivazioni, la spesa e l'effettivo ricorso ai benefici di legge nel biennio 2004-2005.

2. Ristrutturazioni interne di un'abitazione

Nel biennio 2004-2005 hanno ristrutturato il 9,9% delle famiglie italiane, in particolare coppie giovani tra i 25 e i 34 anni con o senza figli e adulti tra i 45 e i 54 anni prevalentemente con figli, in entrambi i casi con una situazione economica buona. Nell'86,9% dei casi i lavori hanno riguardato l'abitazione principale, solo nell'8,5% la seconda casa e un residuo 4,7% altri immobili. (graf. 1).

GRAFICO 1

RISTRUTTURAZIONI INTERNE DI UN'ABITAZIONE



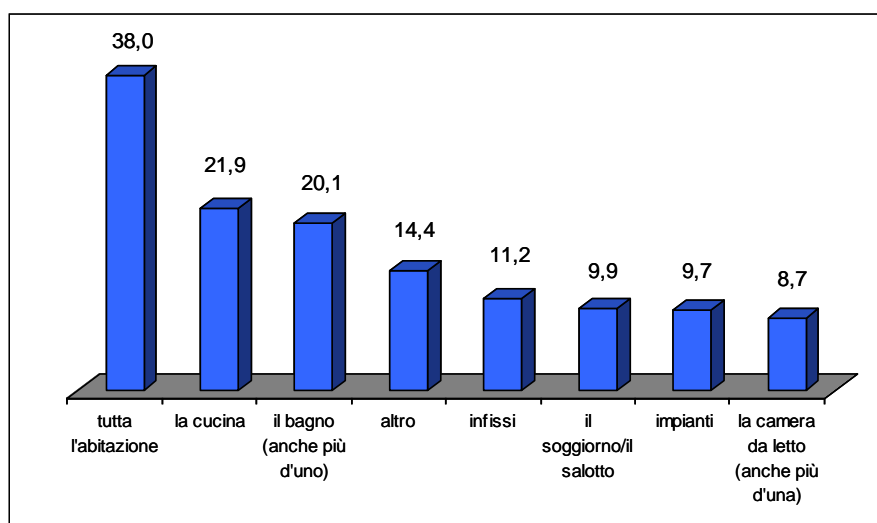
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Le ristrutturazioni hanno riguardato tutta l'abitazione nel 38% dei casi, i servizi nel 42%, gli ambienti principali nel 18,6%, impianti e infissi per il 20,9% e interventi parziali per il resto. Imprenditori e liberi professionisti, affermati e residenti in grandi comuni del Centro e del Nord-Ovest del paese, hanno effettuato gli interventi più radicali (*graf. 2*).

GRAFICO 2

LE PARTI RISTRUTTURATE

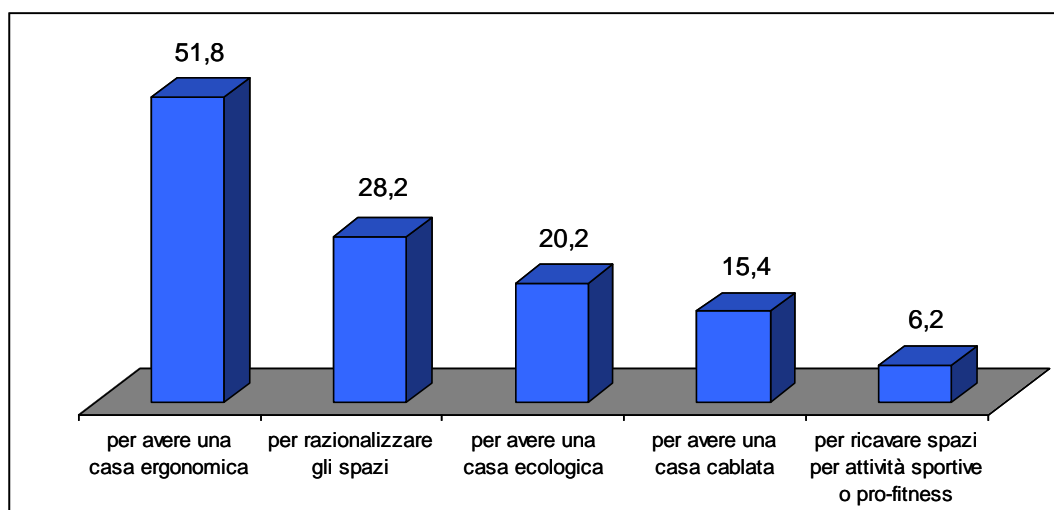
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Per quanto riguarda i motivi che hanno portato le famiglie a fare lavori nella propria casa, vince la funzionalità, ovvero la ricerca di un miglior sfruttamento degli spazi, unita ad maggior praticità e confort. Il 51,8% degli intervistati - prevalentemente giovani e residenti in provincia - ha voluto una casa ergonomica; il 28,2% ha avuto bisogno di razionalizzare gli spazi e, in questo caso, si tratta per lo più di famiglie non particolarmente abbienti ma numerose, residenti in grandi comuni del Nord-Ovest e del Centro che, non potendo cambiare casa per motivi economici, riadattano gli ambienti. Segue la casa ecologica con un 20,2% di nuclei sensibili alla natura e all'ambiente, non a caso residenti in piccoli comuni o nelle isole, prevalentemente single; la casa cablata è stata realizzata dal 15,4% di coloro che hanno ristrutturato; solo il 6,2% ha realizzato spazi pro-fitness tra le mura di casa (*graf. 3*).

GRAFICO 3
PERCHE' RISTRUTTURARE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Un confronto interessante tra la presente Indagine 2006 e la precedente Indagine 2005 di **Tecnoborsa** può essere fatto, tenendo ben presenti due differenze sostanziali: il campione attuale è nazionale e ha effettivamente ristrutturato, mentre nel 2005 l'analisi

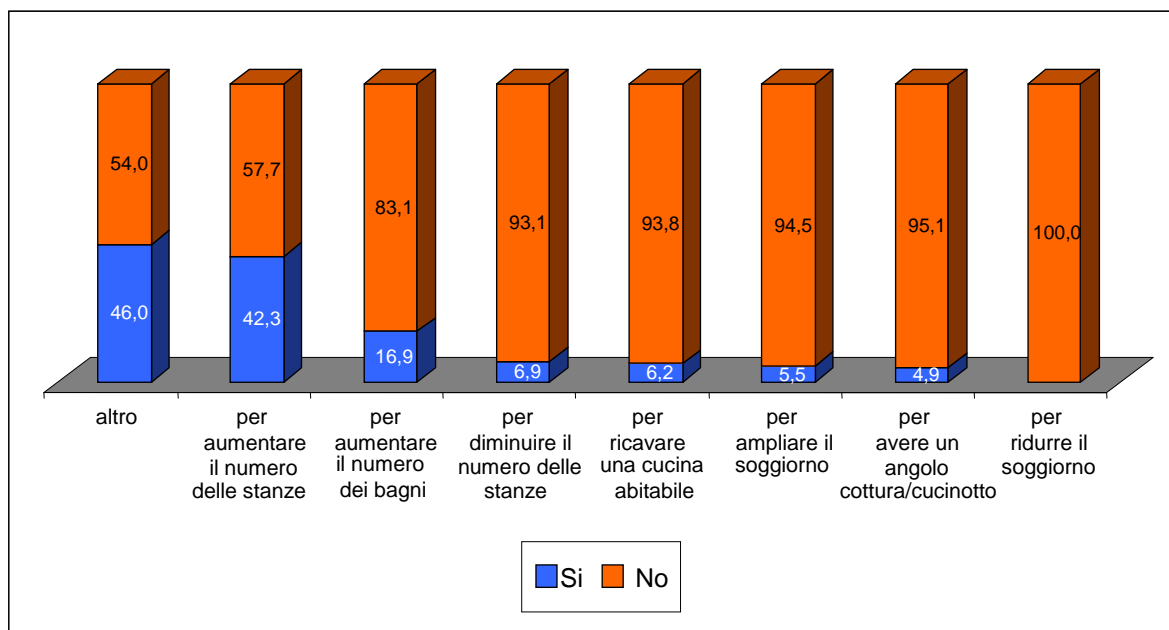
ha riguardato solo le famiglie residenti nelle grandi città (con oltre 500.000 persone residenti) e il loro desiderio di una casa ideale².

Abbiamo visto che il 28,2% ha effettuato lavori per ottimizzare gli spazi esistenti: essendo risultato un segmento molto interessante, sono state approfondite le motivazioni di tale scelta ed è risultato che il 46% ha eseguito interventi parziali ma, evidentemente, importanti come miglioria, tipo soppalchi, ripostigli, verande, etc. Trattandosi di famiglie numerose, il 42,3% ha aumentato il numero delle stanze e il 16,9% il numero dei bagni; di contro, c'è un 6,9% che ha diminuito il numero delle stanze, probabilmente per realizzare locali di maggior respiro, così come il 6,2% ha ricavato una cucina abitabile e il 5,5% un soggiorno più ampio (interessante evidenziare che nessuno lo ha ridotto); emerge anche un 5% scarso di famiglie che ha ridotto la cucina ad un cucinotto o ad un angolo cottura a vantaggio di altri ambienti (graf. 4).

GRAFICO 4

RAZIONALIZZARE GLI SPAZI

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

² Cfr. "QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di **Tecnoborsa**", N. 5, Giugno/Dicembre 2005, Cap. III, La casa dei desideri.

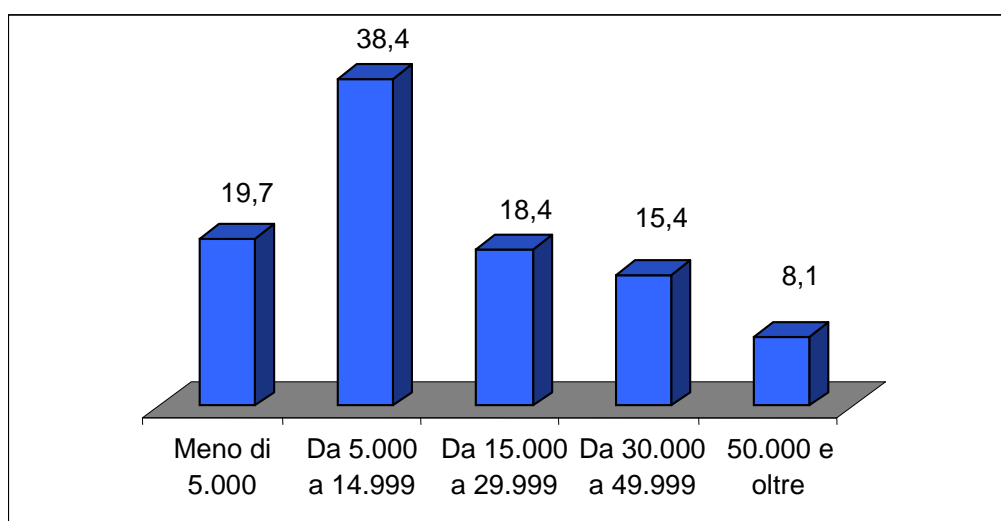
3. La spesa e gli incentivi

A fronte di una spesa massima riscontrata di 90.000 euro, la media delle ristrutturazioni si aggira sui 17.000 euro. Nel dettaglio, il 38,4% delle famiglie ha speso tra i 5.000 e i 15.000 euro ma si sale all'80,1% nel caso di interventi sulle seconde case; il 19,7% ha speso meno di 5.000 euro ma tale percentuale sale al 22,1% se si prende in considerazione solo coloro che hanno fatto lavori nell'abitazione principale; il 18,4% ha speso tra i 15.000 e i 30.000 euro e il 15,4% tra i 30.000 e i 40.000; solo l'8,1% ha investito più di 50.000 euro, spesso su un altro immobile (graf. 5).

GRAFICO 5

LA SPESA PER RISTRUTTURARE

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Il 15,8% di coloro che hanno ristrutturato un'abitazione ha fatto ricorso agli incentivi fiscali previsti dalla legge. Poiché il dato riguarda il biennio 2004-2005 non tiene conto degli anni precedenti né del recente boom di febbraio 2006 che ha registrato un incremento delle domande del 41% rispetto al mese precedente, in particolare in Friuli Venezia Giulia, seguito da Veneto, Toscana, Lombardia, Lazio e Marche³.

Il 53% di coloro che hanno usufruito degli incentivi sono famiglie che hanno speso più di 30.000 euro per ristrutturare un immobile. A quanto pare, solo oltre un certo importo si ritiene conveniente adempiere l'iter burocratico necessario per presentare la

³ Agenzia delle Entrate.

domanda che comporta l'invio di una raccomandata al Centro Operativo di Pescara con apposito modulo di richiesta; sempre all'inizio dei lavori va spedita all'Asl di competenza un'altra raccomandata con ricevuta di ritorno fornendo i dati sugli interventi da effettuare; bisogna, inoltre, effettuare tutti i pagamenti all'impresa tramite bonifico bancario o postale in cui risulti, tra le altre cose, anche il Codice fiscale o la partita Iva del beneficiario.

Non bisogna, infatti, dimenticare, che tra gli obiettivi della politica degli incentivi c'è anche la lotta all'evasione fiscale, assai diffusa in questo campo.

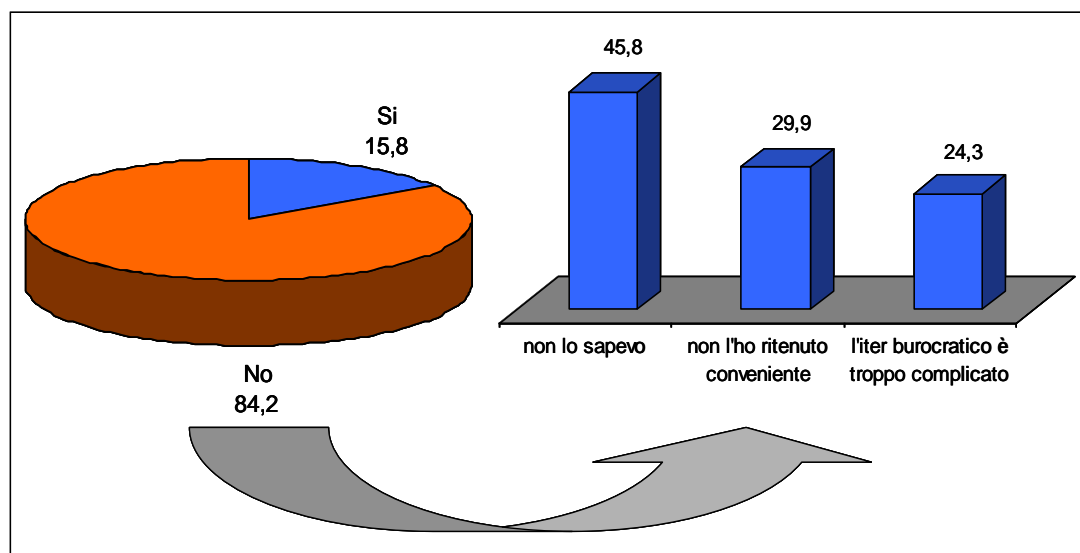
E' bene anche ricordare in questa sede quali siano gli altri requisiti richiesti, ovvero quali soggetti possono usufruire delle detrazioni e quali sono gli ambiti di intervento previsti. I primi possono essere: proprietari, usufruttuari e titolari di diritti reali sull'immobile che sostengono le spese relative ai lavori, nonché familiari conviventi con il possessore e inquilini con regolare contratto di locazione. I secondi, oltre la ristrutturazione completa o parziale di un'abitazione, sono: lavori di adeguamento impiantistico e di protezione della casa, purchè comportino anche un intervento sull'immobile; sono detraibili, inoltre, opere volte al risparmio energetico, al contenimento dell'inquinamento acustico e all'adozione di misure antisismiche; infine, lavori di restauro e risanamento conservativo di interi edifici.

Al di là degli indubbi vantaggi fiscali, i vincoli sovraesposti creano pur sempre dei limiti, dal momento che l'84,2% delle famiglie intervistate dichiara di non aver usufruito degli incentivi. Di costoro, il 45,8% afferma di non essere venuto a conoscenza di questa opportunità; il 29,9% non l'ha ritenuto conveniente - ed in quest'area è lecito supporre che si mascheri buona parte del sommerso -, mentre il 24,3% ha trovato troppo complesso l'iter burocratico sopra esposto (*graf. 6*).

GRAFICO 6

CHI HA USUFRUITO O MENO DEGLI INCENTIVI STATALI

(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

4. Conclusioni

Ristrutturare la propria abitazione è un fenomeno che nel biennio preso in esame ha riguardato circa il 10% delle famiglie. Ciò denota una certa cura per la casa che va al di là della normale manutenzione ordinaria poiché comporta, come abbiamo visto, un discreto impegno economico. Inoltre, è necessario avvalersi dell'assistenza di un tecnico che aiuti a definire in un progetto le aspirazioni di chi ristruttura. Nell'immaginario degli italiani vivibilità e confort sono al centro dei desideri, infatti l'indagine **Tecnoborsa** conferma che i bagni e le cucine sono gli ambienti in cui si concentrano maggiormente gli interventi, dando un segnale chiaro della crescente attenzione al benessere, di cui la cura del corpo e l'alimentazione sono gli aspetti più evidenti. Al tempo stesso, una buona ristrutturazione rivaluta l'immobile e lo preserva nel tempo.

Contemporaneamente, gli incentivi statali si sono rivelati un istituto assai utile per le famiglie che ne hanno usufruito e che continueranno a farlo finché saranno in vigore ma il vantaggio offerto va oltre il solo aspetto economico-fiscale nazionale. Il concetto di edilizia sostenibile in chiave di efficienza del sistema edificio-impianto - il cosiddetto *green building* - finalizzato ad un basso dispendio di energia, unito alle direttive

europee che prevedono la certificazione energetica, stanno finalmente prendendo piede anche in Italia, tanto per le ristrutturazioni che per le nuove costruzioni. Certo, nel nostro Paese mancano ancora dispositivi di controllo e sanzionatori mentre ci sono validi esempi di applicazione in altre parti del mondo dove la severità nell'applicazione delle norme ha dato risultati notevoli, come in California ove sono stati adottati standard molto particolareggiati quanto rigidi o in Spagna, dove Barcellona si è imposta per legge che le nuove abitazioni debbano produrre il 60% del proprio fabbisogno di acqua calda con il solare termico, comparto nel quale si sta verificando un vero e proprio boom.

Del resto, in un momento storico in cui paesi come India e Cina stanno crescendo a ritmi di sviluppo rapidissimi, aumentando la domanda di fabbisogno energetico nel pieno di una grave crisi per il petrolio e il gas, non si possono disattendere oltre quei provvedimenti che potranno contribuire alla sopravvivenza del pianeta e dell'umanità, proprio a cominciare dalle nostre abitazioni.