

# Il dossier

## Casa, record di ristrutturazioni: +14% atteso un nuovo boom con il decreto Per i piccoli interventi abolita la Dia al Comune

ROSA SERRANO

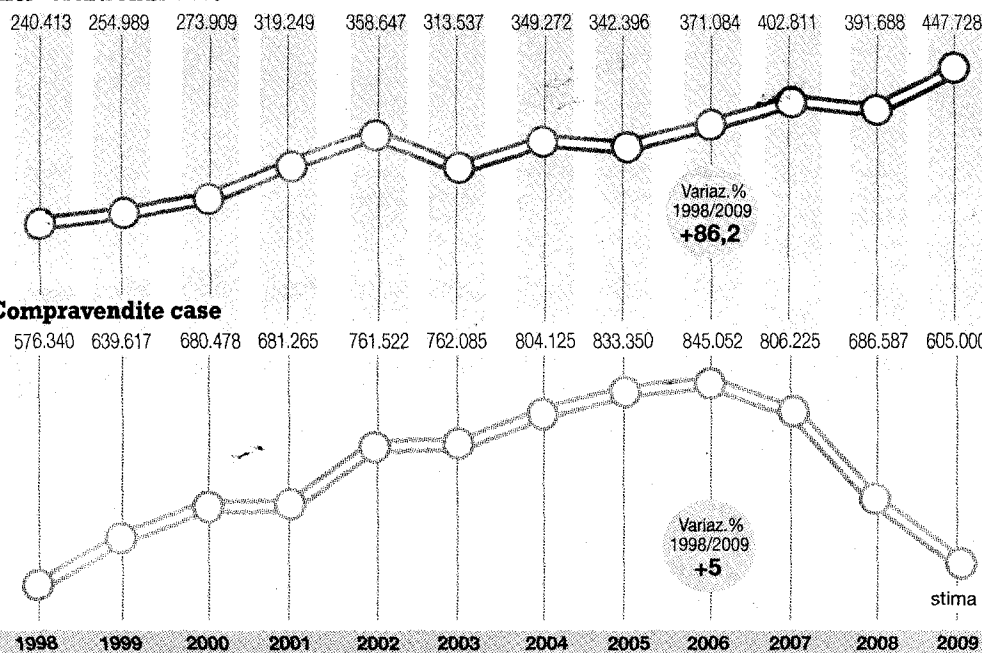
hanno inviato all'Agenzia delle Entrate e ha convinto molti potenziali

sull'appartamento come, ad esempio, effettuare chiusure o aperture interne, realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari, coibentare le stanze della casa per risparmio energetico, sostituire gli infissi esterni con modifica di materiale, sostituire i tramezzi interni, senza alterare la tipologia dell'unità immobiliare.

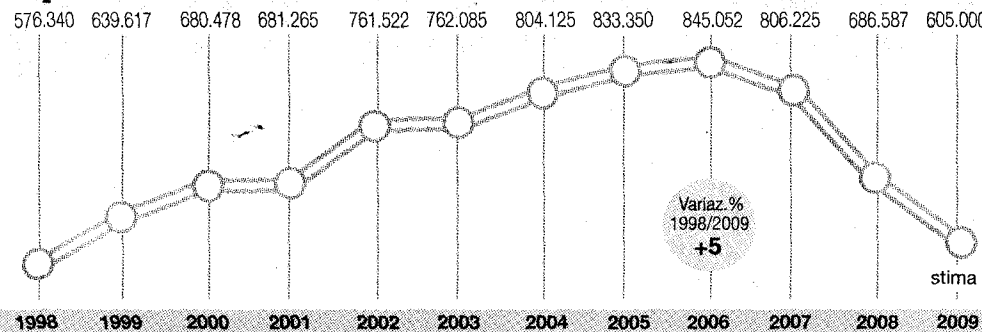
Attenzione, però, la libertà non è assoluta. Gli interventi non devono riguardare le parti strutturali dell'edificio, non de-

### Case: compravendita e ristrutturazioni

#### Richiesta bonus 36%



#### Compravendite case



Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia Entrate e Agenzia del Territorio

È BOOM di domande per usufruire del bonus fiscale del 36 per cento per ristrutturare casa. A pochi giorni dall'approvazione del decreto che liberalizza ulteriormente i lavori che servono a migliorare lo standard della propria abitazione, arrivano i dati del 2009 sulle ristrutturazioni: più 14,2 per cento. Nell'ultimo decennio si è assistito a una corsa senza soste, con un incremento complessivo dell'86,2 per cento. Insomma, quasi un raddoppio che ha portato i lavori di casa dai 240 mila del '98 ai 448 mila dello scorso anno. Tanti, infatti, sono stati nel 2009 i contribuenti che, nonostante la crisi economica,

entrato la denuncia di inizio lavori. E la corsa non sembra affatto terminata: dal decreto appena varato gli esperti del settore si aspettano infatti un'ulteriore poderosa spinta.

Nel frattempo, assistiamo a un calo continuo delle compravendite di abitazioni, con una flessione nel 2009 dell'11,3 per cento. In pratica, nel triennio 2007-2009 il mercato residenziale ha registrato una perdita secca di 240.000 affari, soprattutto nella sostituzione di una casa vecchia con una nuova. L'allungamento della tempistica necessaria per concludere la compravendita e l'incertezza sul ricavato della "vecchia" ca-

acquirenti ad optare per la riqualificazione della casa attualmente occupata. Insomma, invece di cambiare casa ci si accontenta di ristrutturarla.

A questo punto, l'eliminazione della Dia, cioè la denuncia di inizio attività, cui era finora sottoposto chi doveva migliorare lo standard abitativo della propria casa, potrebbe incentivare ulteriormente la domanda per il bonus fiscale del 36 per cento.

Ma vediamo cosa sarà possibile fare e quali paletti restano. Non sarà più necessario inviare preventivamente al Comune la "Denuncia di inizio attività" (Dia) per effettuare interventi di manutenzione straordinaria



#### PARETI INTERNE

Chiusure e aperture interne non sono più soggette all'obbligo della denuncia di inizio attività



#### BAGNI

Niente Dia anche per chi realizza o integra i servizi igienico-sanitari



#### COIBENTAZIONE

Cade l'obbligo anche per chi vuole coibentare stanze o cambiare gli infissi con altri materiali



#### VOLUMETRIA

Il decreto non riguarda le parti strutturali, l'aumento di volumetria o di superficie

sono comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari né incremento della volumetria o della superficie dell'immobile. Prima dell'inizio dei lavori sarà sufficiente informare il Comune, anche per via telematica e dovrà essere segnalata l'impresa che eseguirà le opere. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili

con le normative regionali.

Il decreto legge prevede un'ulteriore novità: non sarà più necessario presentare la richiesta per il bonus Irpef del 36 per cento per usufruire degli incentivi per l'acquisto di elettrodomestici e mobili per cucina. Sarà sufficiente che i consumatori "prenotino" l'acquisto del prodotto. Il commerciante ve-

rificherà la disponibilità dell'incentivo e il giorno successivo comunicherà all'interessato la possibilità di effettuare l'acquisto ad un prezzo "scontato" dal valore dell'incentivo. Per l'acquisto di cucine componibili complete di elettrodomestici efficienti è previsto un bonus del 10 per cento sul prezzo di acquisto con un massimo di

mille euro. Per l'acquisto di elettrodomestici (lavastoviglie, cucina da libera installazione, cappe, forni elettrici, scaldacqua a pompe di calore, stufe) è stabilito uno "sconto" del 20 per cento sul prezzo di acquisto con un contributo massimo da 80 a 500 euro a seconda del prodotto.