

# Ecobonus: così la tua casa vale il 30% in più

di Gino Pagliuca

Rendere la casa più ecologica non solo è una scelta attenta all' **ambiente** ma lo è anche per il portafoglio. Approfittare a fondo dell' opportunità fiscale aperta del super ecobonus sul **risparmio energetico** infatti non solo porta a una diminuzione dei costi di gestione della casa ma ne aumenta anche il valore. Tra l' 8 e il 9% in media nella capitale, oltre il 15% a Milano. I lavori di adeguamento danno diritto a un rimborso Irpef in cinque anni del 110% della spesa; in alternativa è possibile cedere il credito fiscale all' impresa che esegue i lavori, o passare il credito a un terzo. I lavori sono senz' altro un buon affare per i proprietari di casa che intendono continuare ad abitarvi a lungo ma ancor di più per chi sarebbe intenzionato a vendere di qui a un paio d' anni visto che probabilmente le prossime fasi di mercato immobiliare non saranno molto brillanti e chi potrà offrire un immobile rinnovato nell' estetica e più performante dal punto di vista energetico avrà meno difficoltà a trovare acquirenti. Per le tabelle di questa pagina ci siamo basati sull' ultimo osservatorio del mercato immobiliare di Fiaip, la Federazione immobiliare degli agenti immobiliari professionali, e, partendo da quanto emerso da un recente convegno della stessa Federazione sull' impatto delle ristrutturazioni energetiche sui valori immobiliari, abbiamo considerato che a parità di zona un immobile usato ma non fatiscente di fascia bassa possa avere un incremento di prezzo che lo porti al valore della fascia media e che uno di fascia media possa essere promosso grazie agli interventi di riqualificazione alla fascia alta. Il

**Patrimoni & Finanza**  
**IMMOBILI**

## Ecobonus: così la tua casa vale il 30% in più

Da Milano a Roma e Napoli, come potrebbero salire le quotazioni di appartamenti nei condomini che decidessero di fare lavori di coibentazione e sostituzione caldaia concessi dal provvedimento in approvazione Sotto la Madonnina gli incrementi maggiori tra Cassala e Ripanonti, nella capitale vicinosa i Parioli

**I modi**  
I lavori di adeguamento danno diritto a un rimborso Irpef in cinque anni del 110% della spesa; in alternativa è possibile cedere il credito fiscale all' impresa che esegue i lavori, o passare il credito a un terzo. I lavori sono senz' altro un buon affare per i proprietari di casa che intendono continuare ad abitarvi a lungo ma ancor di più per chi sarebbe intenzionato a vendere di qui a un paio d' anni visto che probabilmente le prossime fasi di mercato immobiliare non saranno molto brillanti e chi potrà offrire un immobile rinnovato nell' estetica e più performante dal punto di vista energetico avrà meno difficoltà a trovare acquirenti. Per le tabelle di questa pagina ci siamo basati sull' ultimo osservatorio del mercato immobiliare di Fiaip, la Federazione immobiliare degli agenti immobiliari professionali, e, partendo da quanto emerso da un recente convegno della stessa Federazione sull' impatto delle ristrutturazioni energetiche sui valori immobiliari, abbiamo considerato che a parità di zona un immobile usato ma non fatiscente di fascia bassa possa avere un incremento di prezzo che lo porti al valore della fascia media e che uno di fascia media possa essere promosso grazie agli interventi di riqualificazione alla fascia alta. Il

**Le ipotesi**  
I lavori di adeguamento danno diritto a un rimborso Irpef in cinque anni del 110% della spesa; in alternativa è possibile cedere il credito fiscale all' impresa che esegue i lavori, o passare il credito a un terzo. I lavori sono senz' altro un buon affare per i proprietari di casa che intendono continuare ad abitarvi a lungo ma ancor di più per chi sarebbe intenzionato a vendere di qui a un paio d' anni visto che probabilmente le prossime fasi di mercato immobiliare non saranno molto brillanti e chi potrà offrire un immobile rinnovato nell' estetica e più performante dal punto di vista energetico avrà meno difficoltà a trovare acquirenti. Per le tabelle di questa pagina ci siamo basati sull' ultimo osservatorio del mercato immobiliare di Fiaip, la Federazione immobiliare degli agenti immobiliari professionali, e, partendo da quanto emerso da un recente convegno della stessa Federazione sull' impatto delle ristrutturazioni energetiche sui valori immobiliari, abbiamo considerato che a parità di zona un immobile usato ma non fatiscente di fascia bassa possa avere un incremento di prezzo che lo porti al valore della fascia media e che uno di fascia media possa essere promosso grazie agli interventi di riqualificazione alla fascia alta. Il

**Quanto si rivaluta**  
Il grafico a destra illustra l'incremento di valore di un immobile di fascia bassa (100 mila euro) che viene rinnovato con un tetto di 100 mila euro di spesa. Il grafico a sinistra mostra l'incremento di valore di un immobile di fascia media (200 mila euro) che viene rinnovato con un tetto di 100 mila euro di spesa. Il grafico a destra mostra l'incremento di valore di un immobile di fascia alta (300 mila euro) che viene rinnovato con un tetto di 100 mila euro di spesa.

Città	Incremento del valore		Incremento del valore	
	Area	Incremento (%)	Area	Incremento (%)
Milano	100.000	15,2%	200.000	15,2%
Roma	100.000	8,5%	200.000	8,5%
Napoli	100.000	9,1%	200.000	9,1%
Firenze	100.000	8,8%	200.000	8,8%
Bologna	100.000	8,6%	200.000	8,6%
Verona	100.000	8,4%	200.000	8,4%
Padova	100.000	8,3%	200.000	8,3%
Torino	100.000	8,2%	200.000	8,2%
Bari	100.000	8,1%	200.000	8,1%
Catania	100.000	8,0%	200.000	8,0%
Palermo	100.000	7,9%	200.000	7,9%
Reggio Emilia	100.000	7,8%	200.000	7,8%
Modena	100.000	7,7%	200.000	7,7%
Parma	100.000	7,6%	200.000	7,6%
Perugia	100.000	7,5%	200.000	7,5%
Como	100.000	7,4%	200.000	7,4%
Cremona	100.000	7,3%	200.000	7,3%
Monza	100.000	7,2%	200.000	7,2%
Lecco	100.000	7,1%	200.000	7,1%
Brescia	100.000	7,0%	200.000	7,0%
Novara	100.000	6,9%	200.000	6,9%
Vercelli	100.000	6,8%	200.000	6,8%
Alessandria	100.000	6,7%	200.000	6,7%
Biella	100.000	6,6%	200.000	6,6%
Verbania	100.000	6,5%	200.000	6,5%
Novara	100.000	6,4%	200.000	6,4%
Verbania	100.000	6,3%	200.000	6,3%
Verbania	100.000	6,2%	200.000	6,2%
Verbania	100.000	6,1%	200.000	6,1%
Verbania	100.000	6,0%	200.000	6,0%
Verbania	100.000	5,9%	200.000	5,9%
Verbania	100.000	5,8%	200.000	5,8%
Verbania	100.000	5,7%	200.000	5,7%
Verbania	100.000	5,6%	200.000	5,6%
Verbania	100.000	5,5%	200.000	5,5%
Verbania	100.000	5,4%	200.000	5,4%
Verbania	100.000	5,3%	200.000	5,3%
Verbania	100.000	5,2%	200.000	5,2%
Verbania	100.000	5,1%	200.000	5,1%
Verbania	100.000	5,0%	200.000	5,0%

meccanismo di calcolo certo risulta un po' rigido ma sicuramente i risultati possono essere considerati indicativi di un trend. Abbiamo ipotizzato interventi radicali di riqualificazione in edifici condominiali, con costi tra 40 e 60 mila euro per un appartamento da 100 metri quadrati di fascia media e tra 25 e 35 mila euro per un alloggio più piccolo (60 metri quadrati) e di minor valore a metro quadrato. Sono cifre importanti con cui in un condominio di media grandezza è senz'altro possibile installare una centrale termica di alta efficienza e coibentare l'involucro dell'edificio rifacendo anche tutta la facciata (operazione che rientra nei bonus energetici se viene coinvolto oltre il 10% dell'intonacatura), e si possono anche cambiare gli infissi dell'abitazione inglobando i costi tra quelli coperti della nuova agevolazione. D'altro canto se lo scopo è quello di aumentare in maniera significativa il valore di un edificio è necessario che i lavori portino a un miglioramento sostanziale anche dell'aspetto dell'immobile. Cambiare, ad esempio, il solo impianto di riscaldamento per risparmiare 200 euro all'anno nei costi di gestione è una decisione consigliabile se l'intervento in pratica non costa nulla, ma certo non aumenta il valore della casa in maniera significativa. Tornando ai numeri, a Roma, tra le venti zone qui considerate, il maggior incremento di valore si registra ai Parioli, con la casa a 100 metri che passa da 544mila a 611 mila euro (+12,3%). A Milano invece si toccano punte del 25% per la casa da 100 metri e si supera addirittura il 30% in due aree come viale Cassala - via Famagosta e Ravizza Ripamonti Ortles che non solo presentano un mix molto variegato tra abitazioni popolari e case signorili ma hanno anche la prerogativa di essere tra le più gettonate dagli studenti universitari fuori sede, un mercato che certo registrerà fino a fine anno un forte calo della domanda ma che, quando l'emergenza sanitaria sarà alle spalle, è destinato a riprendersi. Quanto alle altre città qui considerate, si arriva abbastanza agevolmente a un incremento di valore del 20% a Napoli. A Torino in centro il guadagno può arrivare a superare il 15% e nel cuore di Firenze si va dal 12 al 14%. Punte addirittura superiori del 40% a Bologna nei quartieri Malpighi e Marconi. Per pagare i lavori il contribuente ha diverse opzioni. Si può scegliere di sfruttare direttamente l'opportunità fiscale in questo caso però, se le cifre sono alte, bisogna fare i conti con molta attenzione: una spesa di 50 mila euro dà diritto a una detrazione di 11mila euro all'anno: per sfruttare appieno il vantaggio un lavoratore dipendente con un figlio a carico deve avere un reddito imponibile di 41 mila euro e nessun'altra detrazione. Per cifre così alte e pagamento per contanti si può ricorrere a un mutuo: in pratica il 10% ridato indietro dal Fisco ai tassi di interesse attuali basta a coprire interessi e spese per il mutuo. Molto spesso la soluzione consigliabile sarebbe

cedere il credito a chi fa i lavori, operazione che però non tutte le imprese fornitrici saranno in grado di compiere visto che richiede una buona liquidità alle spalle, o provvedere in proprio girando il credito a terzi.