

La casa cresce, ma anche i costi «nascono»

Spese tecniche e oneri amministrativi possono arrivare al 30 per cento del valore degli interventi

Cristiano Dell'Oste

Tre settimane non sono passate per niente. Prima ancora di essere messo nero su bianco - tra annunci, bozze e anticipazioni - il piano casa ha solleticato (e non poco) la fantasia degli italiani. Qualcuno ha immaginato una nuova veranda, qualcun altro ha

LE OPERAZIONI

Il conto delle opere è stimato in 1.500 euro al metro quadrato, anche se per il sottotetto il cònsuntivo è più salato

RIVALUTAZIONE

Il prezzo dell'immobile aumenta più degli esborsi per le modifiche, ma con grandi variazioni tra provincia e centri urbani

fantasticato di trasformare il sottotetto, qualcun altro ancora si è chiesto se valesse la pena di costruire un paio di stanze in più. E molti hanno cominciato a ragionare sulle spese da mettere in preventivo, partendo da due punti fermi. Primo: l'ampliamento massimo consentito, pari al 20% dei volumi esistenti secondo l'intesa Stato-Regioni. Secondo: il

costo dei lavori, stimato in 1.500 euro al metro quadrato - fermo restando che in alcune regioni l'importo medio può essere meno salato e che gli interventi complicati, come quelli sui sottotetti, sono più costosi.

La realtà, però, è molto più complessa di queste prime, entusiastiche fantasie. Intanto, per capire se e dove ci si potrà allargare, bisognerà attendere le leggi regionali. E poi, oltre al costo di costruzione nudo e crudo, bisognerà considerare altre spese. Le schede qui a fianco illustrano due interventi tipo, valutando gli oneri "dimenticati": le spese tecniche e i costi amministrativi. Sotto la voce «spese tecniche», in particolare, finiscono una serie di attività fondamentali per qualsiasi cantiere: la progettazione architettonica, il coordinamento della sicurezza, la progettazione degli impianti, la direzione dei lavori, il rilascio del certificato energetico, i calcoli e il collaudo se si ricorre al cemento armato e l'accatastamento dei vani di nuova costruzione.

«Se immaginiamo un intervento nell'ordine dei 100mila euro, l'incidenza di queste spese mediamente è il 10% del valore dei lavori», spiega Claudio De Albertis, presidente di Assimpredil, l'associazione dei costruttori milanesi. Il peso aumenta, però, per le piccole opere come quelle realizzabili dai proprietari di villet-

te: «Per lavori di 30-40mila euro la percentuale può arrivare al 15 per cento».

Alle spese tecniche vanno poi aggiunti gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione. I primi sono decisi a livello comunale e variano - tra l'altro - in base alla densità delle urbanizzazioni presenti nelle varie zone del territorio (semplificando: si tende a pagare di più nelle aree periferiche meno dotate di servizi come strade, scuole e ospedali). Il contributo sul costo di costruzione, invece, è stabilito su base regionale ed è generalmente calcolato in percentuale sul valore dei lavori.

Su queste spese "amministrative", la bozza di decreto legge circolata nelle scorse settimane prevedeva uno sconto del 50% a favore dei proprietari. L'intesa ufficiale della scorsa settimana, però, non fa alcun accenno allo sconto, anche se ovviamente le Regioni erano e restano libere di introdurre eventuali agevolazioni. Nel frattempo, si può calcolare il peso delle spese tecniche e dei costi amministrativi: in pratica, ogni 100 euro fatturati dall'impresa edile, bisogna metterne in conto da 20 a 30 in più, a seconda delle città e delle zone.

Ingrandire la propria abitazione, però, non comporta solo spese. Innanzitutto, su alcuni lavori connessi a quelli di ampliamento

si potrà beneficiare dello sconto fiscale del 55% per il risparmio energetico. Sarà quasi impossibile, invece, ricorrere alla detrazione del 36% (si veda l'articolo in basso nella pagina precedente). E non è un caso che i costruttori chiedano un intervento normativo: «Il legislatore dovrebbe estendere la detrazione del 36% ai lavori di ampliamento - afferma De Albertis -. Altrimenti, il rischio è che parte dei lavori vengano fatti in nero e da imprese non qualificate».

Oltre agli sconti fiscali, poi, i proprietari vedranno lievitare il valore delle proprie abitazioni. «Il prezzo dell'immobile cresce più del costo dell'ampliamento, ma la differenza tra costo e prezzo è altamente variabile: in provincia è del 30% circa, nelle aree centrali e semicentrali delle grandi città può arrivare al 100%», osserva Luca Dondi di Nomisma. Ma è bene lasciare da parte intenti speculativi: «L'investimento va fatto subito, la possibilità di vendita in questa fase non è elevatissima e l'incremento di valore può concretizzarsi solo nel medio periodo - prosegue Dondi -. L'obiettivo di chi si lancerà in queste operazioni deve essere il miglioramento della propria condizione abitativa».

Hanno collaborato Francesco Abiuso, Eleonora Della Ratta e Fabrizio Patti

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le stanze in più

Intervento di ampliamento realizzato su una villetta bifamiliare, situata al di fuori del centro storico cittadino, entro la misura del 20% del volume esistente. L'intervento è realizzato dal proprietario, per il quale la villetta costituisce abitazione principale. L'ampliamento consiste nella realizzazione di due nuove stanze e di un bagno – compresa l'installazione di impianti e sanitari – per un totale di 24 metri quadrati e 72 metri cubi.

COSTO DEI LAVORI

SPESE TECNICHE



ONERI DI URBANIZZAZIONE

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

BARI	
1.170	719
BOLOGNA	
2.125	1.063
CATANIA	
742	2.100
GENOVA	
1.348	649
MILANO	
4.463	da 598 a 2.566
PALERMO	
1.512	567
ROMA	
4.254	3.360
TORINO	
1.388	664
TRIESTE	
3.800	600

Il nuovo sottotetto

Intervento finalizzato al recupero all'uso abitativo del sottotetto di un'abitazione bifamiliare situata nel centro storico cittadino – sempre che gli strumenti urbanistici comunali e regionali consentano l'intervento – entro la misura del 20% dei volumi. L'ampliamento consiste nella sopraelevazione dell'edificio di 1,5 metri, con la creazione di una mansarda di 20 metri quadrati e l'aggiunta di 30 metri cubi di nuovi volumi.

COSTO DEI LAVORI

SPESE TECNICHE



ONERI DI URBANIZZAZIONE

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

BARI	
933	599
BOLOGNA	
1.449	886
CATANIA	
309	1.800
GENOVA	
562	270
MILANO	
3.480	da 499 a 2.139
PALERMO	
242	167*
ROMA	
4.874	3.060
TORINO	
1.157	553
TRIESTE	
3.000	500

*3.761 euro da versare alla Regione in base alla legge 4/2003 sul recupero dei sottotetti