

Suddividere può costare mille euro al mq

L'iter dei lavori

Quanto costa frazionare? A fare i conti è ancora Abitare.Co. «Riuscire a generalizzare un costo è difficile – spiega Alessandro Ghisolfi, responsabile ufficio studi di Abitare. Co – in quanto le variabili sono molteplici. Spesso nel frazionamento occorrono degli interventi volti al rispetto dei requisiti normativi. Ad esempio, la messa a norma degli impianti, la realizzazione di finestre, l'allargamento dei vani, eccetera. Sicuramente i muri divisorii tra le unità immobiliari dovranno rispettare un certo valore di prestazione acustica (legge 447/95) e quindi dovranno essere dotati di pannelli fonoassorbenti. Poi ci sono gli onorari professionali e le pratiche urbanistiche e catastali o anche energetiche e impiantistiche. Dando una media molto generale, diciamo che a Milano, tutto compreso, dobbiamo calcolare una spesa

fra gli 800 e i mille euro al metro quadro, almeno. In altre città, si può scendere anche a 650».

Documenti e interlocutori

Per poter procedere ai lavori di frazionamento di un'unità immobiliare in due o più unità di minori metri quadrati, dato che si tratta di un'attività di edilizia libera, bisogna presentare in Comune la comunicazione di inizio lavori asseverata (la cosiddetta Cila). Lo deve fare un tecnico abilitato. Solo in caso di interventi strutturali (quali muri portanti, travi o solai) o di cambio di destinazione d'uso, va presentata anche la Scia, cioè la segnalazione certificata di inizio attività. In ogni caso, non è necessario il permesso di costruire. Occorre, poi, aggiornare le planimetrie al Catasto. La legge prevede l'obbligo di comunicazione, oltre che in Comune e al Catasto, anche all'agenzia delle Entrate per poter calcolare la corretta tassazione sulla diversa rendita. Se al Catasto l'apparta-



Titoli abilitativi. Cila o Scia in Comune

mento è individuato con il foglio (che identifica la zona), la particella (l'edificio) e il subalterno (l'appartamento), il frazionamento comporterà la soppressione di quel subalterno e la costituzione di due (o più) nuovi, tante quante sono le unità abitative create.

Detrazioni fiscali e tasse

Il frazionamento è ricompreso nella manutenzione straordinaria. È possibile richiedere il bonus per le ristrutturazioni e, nei casi previsti, anche la detrazione per il risparmio energetico.

Sotto il profilo fiscale, invece, se l'operazione di frazionamento ha uno scopo puramente speculativo (compro, ristrutturato, fraziono e rivendo) si deve pagare il 20% di tasse sulla plusvalenza ottenuta (vendite effettuate entro i primi 5 anni dall'acquisto). Se invece si affittano le nuove unità, si pagheranno le tasse relative al tipo di contratto di locazione sottoscritto.

—L.Ca