

Gli e-book di **Edil** **Tecnico**.it

Lisa De Simone

# BONUS VERDE 2018 GUIDA FISCALE E REGOLE

Include un progetto svolto di giardino privato

*Progetto Verde* di J. SACCO e A. TOCCOLINI



Lisa De Simone

# **BONUS VERDE 2018 GUIDA FISCALE E REGOLE**

Include un progetto svolto di giardino privato

*Progetto Verde* di J. SACCO e A. TOCCOLINI



**Codice 978.88.916.2735.6**

**© Copyright 2018 by Maggioli S.p.A.**

**Maggioli Editore è un marchio di Maggioli S.p.A.**  
Azienda con sistema qualità certificato ISO 9001:2008

*47822 Santarcangelo di Romagna (RN) • Via del Carpino, 8*

*Tel. 0541/628111 • Fax 0541/622595*

[www.maggiolieditore.it](http://www.maggiolieditore.it)

[e-mail: clienti.editore@maggioli.it](mailto:clienti.editore@maggioli.it)

Diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

L'Autore e l'Editore declinano ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relativi alla elaborazione dei testi normativi e per l'eventuale modifica e/o variazione degli schemi e della modulistica allegata.

L'Autore, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non risponde di danni derivanti dall'uso dei dati e delle notizie ivi contenuti.

L'Editore non risponde di eventuali danni causati da involontari refusi o errori di stampa.

## 1. La detrazione per il verde

Operativo il nuovo “bonus verde”, l’agevolazione fiscale per gli interventi straordinari di sistemazione di terrazzi, giardini e aree scoperte di pertinenza con la messa a dimora di alberi e piante. Interessati sia i proprietari degli immobili, che eventuali inquilini. Lo sconto fiscale spetta anche nel caso di interventi realizzati nei condomini.

## 2. Le regole di base

La legge di Bilancio riconosce, **per il solo anno 2018**, una nuova detrazione d’imposta per gli interventi su balconi e giardini di proprietà privata e condominiali, con un’aliquota del 36 per cento su un **ammontare massimo delle spese pari a 5.000 euro per unità immobiliare**. Il bonus è quindi pari a **1.800 euro** complessivamente, da ripartire in **10 rate annuali di pari importo**, come nel caso della detrazione per ristrutturazione. Si tratta, però, di due interventi che non sono collegati, per cui l’agevolazione per il verde è riconosciuta a prescindere dal fatto che siano o meno effettuati interventi sull’immobile, ma si deve trattare comunque di interventi relativi ad un immobile utilizzato per uso abitativo.

### I soggetti interessati

Il bonus è riconosciuto a chi possiede o utilizza un immobile per uso abitativo sulla base di un contratto registrato.

La detrazione può quindi essere richiesta da:

- proprietari,
- usufruttuari,
- titolari del diritto di abitazione,
- nudi proprietari,
- inquilini,
- titolari di un contratto di comodato.

L’agevolazione è riconosciuta anche per gli immobili utilizzati sia come abitazione che per uso professionale o commerciale.

Si deve trattare in ogni caso di **creazione o ristrutturazione e manutenzione spazi verdi** realizzati su aree scoperte private di edifici esistenti. Di conseguenza la detrazione non è riconosciuta per la creazione di un giardino nell’ambito di un appalto per la costruzione di un nuovo immobile.

### 3. I lavori agevolati

Per quel che riguarda i lavori che possono godere dello sconto fiscale, la legge indica:

- sistemazione a verde,
- miglioramento di impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi;
- creazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Tra le **spese agevolabili** sono comprese quelle di **progettazione** e manutenzione finalizzate alla creazione dei nuovi spazi verdi.

Gli interventi ricompresi in questo elenco sono estremamente vari, dato che possono andare dal semplice allestimento di angoli verdi nei terrazzi, alla piantagione di siepi lungo le recinzioni, fino alla creazione di veri e propri giardini che possono essere realizzati non solo su lastrici solari alla sommità del palazzo, ma anche per la copertura di locali interrati, come box e garage.

Agevolati dunque fornitura e messa a dimora di piante o arbusti di qualsiasi genere e riqualificazione di tappeti erbosi (esclusi quelli utilizzati per uso sportivo con fini di lucro). Per la prima volta, poi, viene prevista un'agevolazione fiscale anche per la realizzazione degli **impianti di irrigazione**, e per i lavori di giardinaggio necessari e conseguenti. Detrazione anche per i lavori di restauro e recupero di **giardini di interesse storico e artistico** di pertinenza di immobili vincolati.

### 4. Gli interventi in condominio

Il bonus verde spetta sia per la sistemazione delle pertinenze di immobili di proprietà privata che per le spese sostenute per interventi effettuati in condominio. In questo caso potranno usufruire della detrazione per i lavori sulle parti comuni anche i proprietari di immobili per uso diverso da quello abitativo, a patto che il condominio sia destinato per almeno la metà ad abitazioni. Anche per gli interventi condominiali il bonus è riconosciuto fino ad un importo massimo di spesa pari a **5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo** compresa nel condominio stesso. Quindi in caso di un immobile nel quale sono presenti anche dei negozi, l'ammontare massimo delle spese dovrà essere calcolato sempre e solo in base al numero degli appartamenti, e non sul numero complessivo delle unità immobiliari presenti, mentre la detrazione sarà sempre ripartita sulla base di millesimi di proprietà complessivi.

Si tratta comunque di un'opportunità interessante perché con una spesa relativamente contenuta per singolo condomino è possibile recuperare spazi interni migliorando quindi il decoro e la vivibilità del complesso edilizio, e di conseguenza il valore degli appartamenti.

**Le modalità di pagamento**

La detrazione spetta a condizione che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni, ad esempio con bonifici. La legge non precisa la necessità di utilizzare il bonifico dedicato alle detrazioni per ristrutturazione, ma su questa specifica questione sono attesi chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate. In ogni caso il bonus è previsto per le sole spese sostenute nel 2018.

**5. Le altre regole applicabili**

Si applicano poi le altre disposizioni in vigore per le detrazioni per ristrutturazione per cui:

- per gli interventi realizzati per immobili ad uso promiscuo l'agevolazione è riconosciuta solo sul 50 per cento delle spese sostenute;
- la detrazione è cumulabile con le agevolazioni previste sugli immobili vincolati dalle Belle Arti, ridotte nella misura del 50 per cento;
- in caso di vendita dell'unità immobiliare la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare;
- in caso di successione l'agevolazione fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene.

**La stima dei lavori**

In base ai dati risultanti negli archivi catastali, risulta un numero di abitazioni in ville, villini, castelli e palazzi di eminenti pregi artistici di circa 2,3 milioni di unità. Da dati Censis risultano inoltre circa un milione di condomini di immobili ad uso abitativo, di cui si considera solo il 5 per cento, ai fini della stima. Secondo i dati del governo la nuova detrazione potrebbe quindi determinare un effetto correlato alla spesa indotta stimato per il 2018 in circa 150 milioni di euro.

**CASO PROGETTUALE RISOLTO**

# Giardino privato, Alessandria

**Caso risolto da  
Jessica Sacco con Alessandro Toccolini**  
(tratto da *Piano e Progetto di Area Verde*, A. TOCCOLINI, Maggioli Editore)

**IMPRESSIONI:**

stato di abbandono, percezione di silenzio e tranquillità, contemporaneamente il giardino appare un luogo un pò angusto.  
Il verde scarseggia e gli spazi non sono ben progettati.

**OPPORTUNITA':**

giardino privato con una buona recinzione che permette una buona privacy.  
Ingresso pedonale e carrabile dipendenti, presenza di vegetazione ad alto fusto che permette una buona ombreggiatura nelle ore calde estive visto che l'area è esposta a sud.

**PROBLEMI:**

assenza di vegetazione e manto erboso, rumoroso nelle ore serali per la vicinanza di una palestra, pavimentazione vecchia e in parte rovinata.  
Mancanza di manutenzione.



# TAV. 2

## inquadramento territoriale

**ALESSANDRIA**  
**SUPERFICIE** 203,97 km<sup>2</sup>  
**ABITANTI** 92 198  
**DENSITA'** 452,02 ab./km<sup>2</sup>



Alessandria, capoluogo di provincia. È il terzo comune della regione per popolazione e il primo per superficie. Sorge nella pianura alluvionale formata dai fiumi Tanaro e Bormida, in prossimità del loro punto di confluenza. Grazie alla sua posizione al centro del triangolo Torino-Genova-Milano, la città costituisce un importante nodo autostradale e ferroviario. È servita dall'autostrada A21 e dall'autostrada A26. È una città caratterizzata da lunghi e ampi viali a più corsie e da grandi ed ariose piazze.



Immagine della Cittadella di Alessandria



Immagine di Alessandria



### QUARTIERE CRISTO - ALESSANDRIA

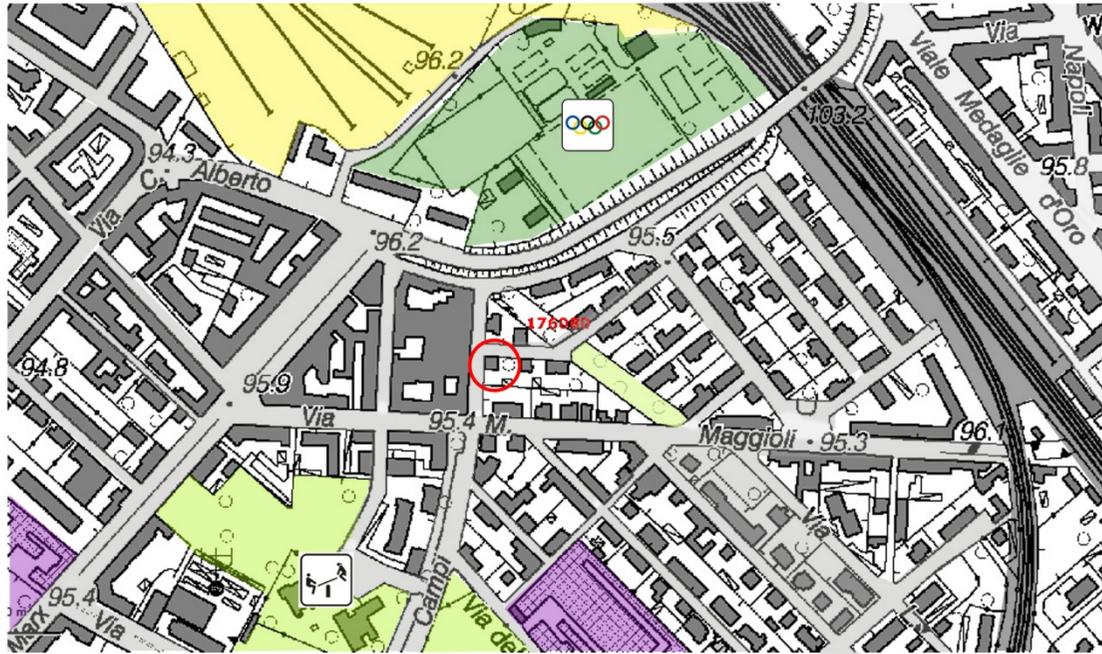
L'area di progetto è situato nel grande quartiere Cristo di Alessandria, nettamente distinto culturalmente dal centro storico da cui viene anche fisicamente separato dalle linee ferroviarie verso Torino, Genova e Bologna. Un tempo abitato principalmente da ferrovieri che lavoravano nell'adiacente grande smistamento e officina manutenzione e caratterizzato dal nucleo storico allineato da nord a sud lungo Corso Acqui ha subito negli ultimi la grande espansione urbanistica di Alessandria, ancora in corso, che ha diluito l'atmosfera un tempo simile a quella di un villaggio e che lo ha reso sovraffollato, inquinato e quasi del tutto privo di aree verdi e spazi pubblici. Deve il nome ad un dipinto ottocentesco di Cristo crocifisso collocato in un'edicola di uno delle più antiche case del quartiere, in corso Acqui.



Fonte : Google Earth

# TAV. 3

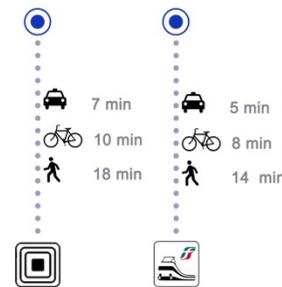
## condizioni di contorno



### LEGENDA

- Area residenziale
- Area industriale
- Centro sportivo
- Area verde
- Deposito ferroviario
- Strade
- Ferrovia
- Area di progetto
- Parco "Tonelli Annalena"
- Centro sportivo A.P.D Rugby Alessandria

### TEMPI DI PERCORRENZA



L'area di progetto è situata in una posizione molto strategica. Oltre ad essere ben servita è molto facile raggiungere il centro di città, e soprattutto la stazione ferroviaria. Nelle vicinanze abbiamo delle aree verdi aperte al pubblico e il centro sportivo A.P.D Rugby Alessandria.



SCALA 1:5000



Ferrovia di Alessandria



A.P.D Rugby Alessandria

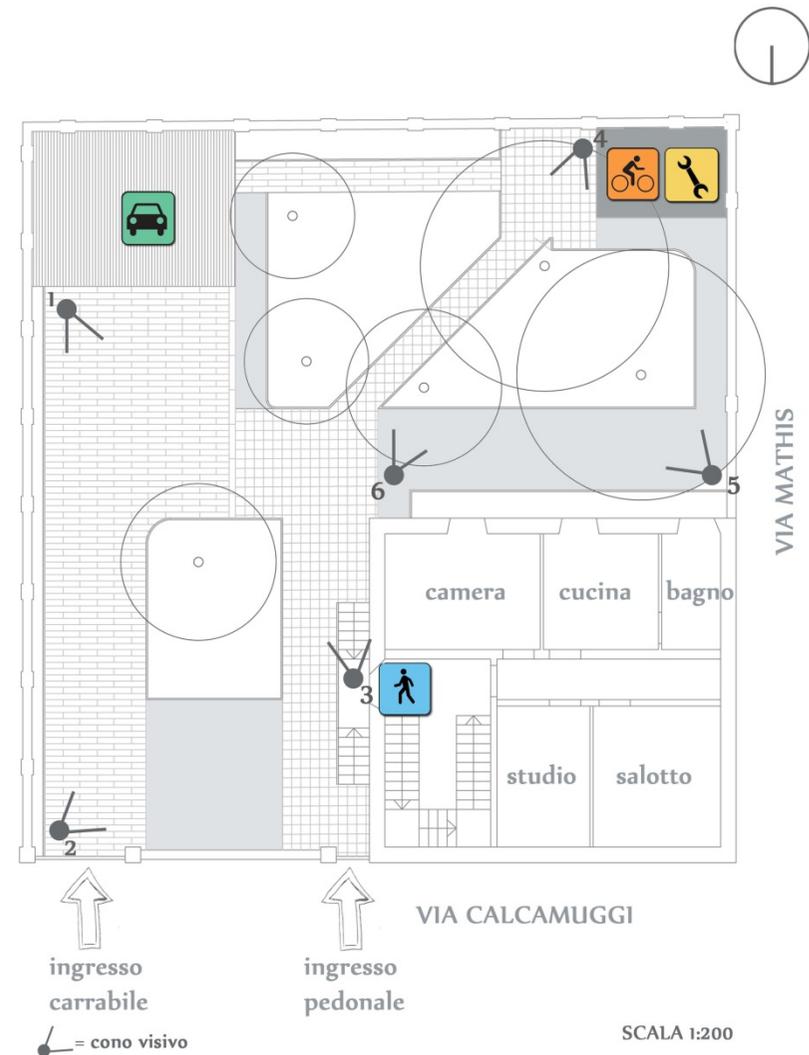


Parco "Tonelli Annalena"

# TAV. 4

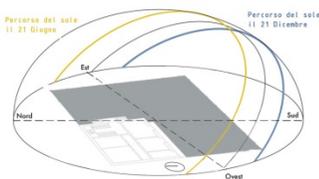
## stato di fatto

L'area di progetto, dopo un attento sopralluogo, è un'area instata di abbandono, si ha una percezione di silenzio e tranquillità, contemporaneamente il giardino appare un luogo un po' angusto.  
La vegetazione scarseggia e la poca vegetazione gli deve essere effettuata una potatura di ridimensionamento.  
Gli spazi non sono ben progettati, infatti questo è la principale causa perchè il giardino è poco frequentato dalla famiglia.



# TAV. 5

## analisi climatica

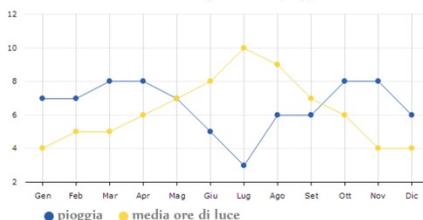


Città: Alessandria  
 Latitudine: 44°54'48"24 N  
 Longitudine: 08°37'12"00E

Alessandria è caratterizzata da un clima tipicamente padano, con inverni freddi e nebbiosi ed estati calde ed afose. **Le piogge** non sono molto abbondanti (circa 600 mm), e cadono prevalentemente in autunno ed in primavera. Alessandria ha un clima più continentale rispetto al resto del Piemonte. Gli inverni, a causa del maggior numero di giorni nebbiosi, tendono ad essere più rigidi (media di +0,4 gradi a gennaio), mentre le estati sono afose ma molto più soleggiate e secche: il mese più caldo, luglio, ha una temperatura media di +24 gradi ed è anche il più siccitoso, con 32 mm di pioggia spesso concentrati in uno o due temporali.

L'area di progetto è principalmente esposta a sud, e grazie alla vegetazione ha un notevole ombreggiamento nel periodo estivo, mentre l'area esposta a nord è ben riparata dalla recinzione e dall'edificio stesso.

Media delle ore di luce e delle giornate di pioggia



Temperatura media Alessandria



Fonte: Arpa Piemonte

Tabella con la temperatura media e precipitazioni medie

ALESSANDRIA	Mesi												Stagioni			Anno
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Inv	Pri	Est	
T. max. media (°C)	3,2	6,6	12,6	17,6	22,4	26,7	29,5	28,6	24,1	16,9	9,4	4,4	4,7	17,5	26,3	16,8
T. min. media (°C)	-2,4	-0,6	3,7	8,0	12,4	16,2	18,5	17,9	14,5	9,3	3,9	-0,4	-1,1	8	17,5	9,2
Precipitazioni (mm)	38	37	54	64	60	47	32	36	43	74	72	46	121	178	115	189
Giorni di pioggia	5	5	6	7	7	5	4	4	4	6	7	6	16	20	13	17

Fonte: Arpa Piemonte

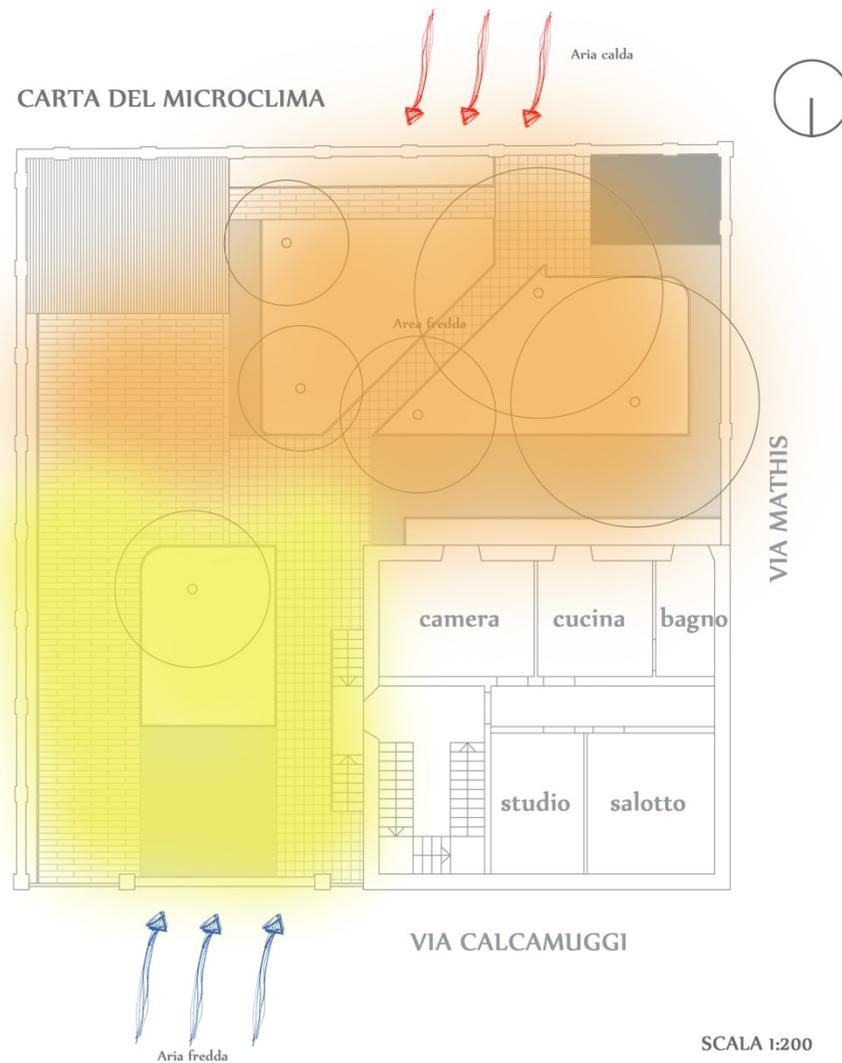
area molto calda

aree calde

aree fresche

aree fredde

CARTA DEL MICROCLIMA



SCALA 1:200

# TAV. 6

## analisi del suolo

### VALUTAZIONE DEL TIPO DI SUOLO



Campione di terra umida



Calco

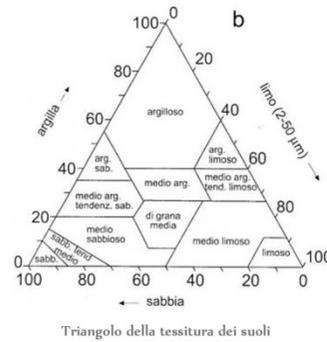


Bastoncino



Nastro

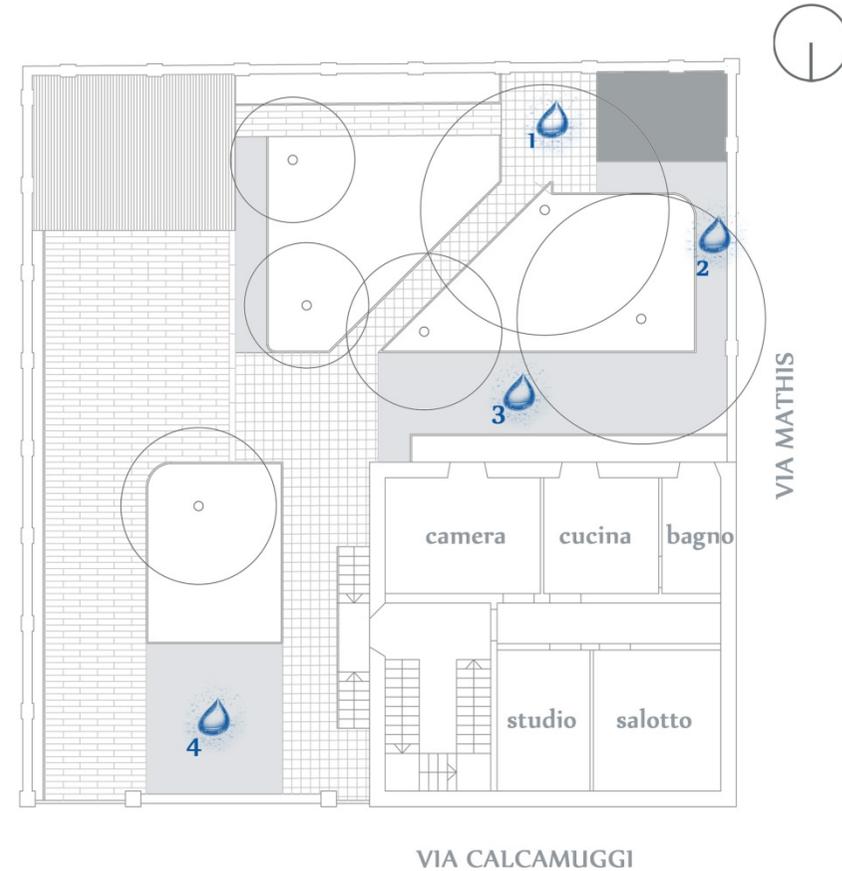
Durante la valutazione del tipo di suolo abbiamo potuto constatare che durante il calco e la formazione del bastoncino il terreno rimaneva ben compatto mentre durante la prova del nastro il terreno è risultato molto friabile, con questo risultato abbiamo potuto constatare che il terreno è di tipo FRANCO - LIMOSO.



### VALUTAZIONE DEI POZZETTI DI DRENAGGIO

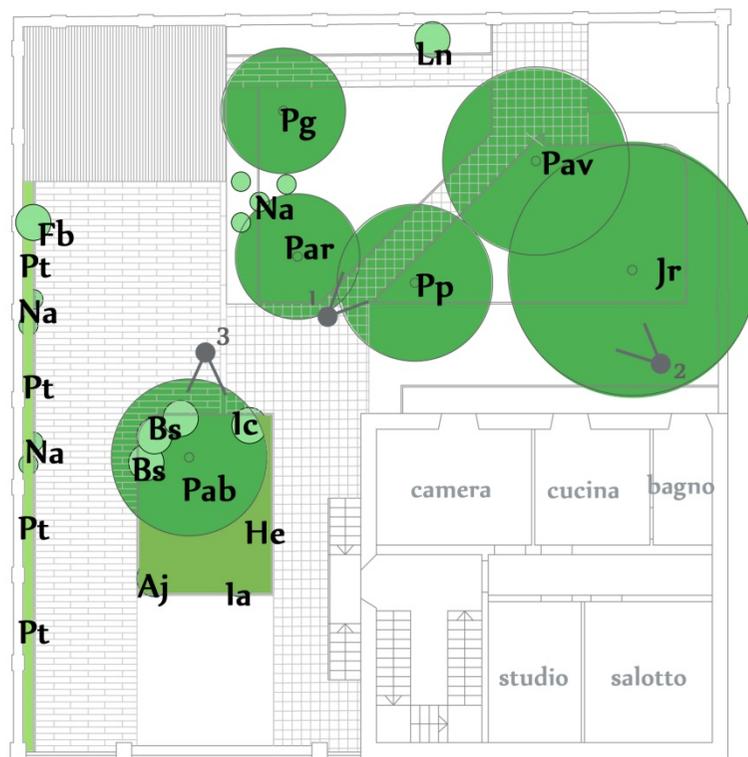


Durante il sopralluogo ho potuto rilevare quattro pozzetti di drenaggio posizionati in diversi punti del giardino, l'area risulta ben drenata.



= pozzetto di drenaggio

SCALA 1:200



=cono visivo

SCALA 1:200



**SPECIE ARBOREE**

- Jr Juglans regia
- Pav Prunus avium
- Pg Punica granatum
- Pp Prunus persica
- Par Prunus armeniaca
- Pab Picea abies



**SPECIE ARBUSTIVE**

- Aj Acuba japonica
- Bs Buxus sempervirens
- la Ilex aquifolium
- lo Ilex opaca
- He Hedera elix
- Fb Forsythia beatrix faranda
- Ln Laurus nobilis
- Pt Parthenocissus tricuspidata



**SPECIE BULBOSE**

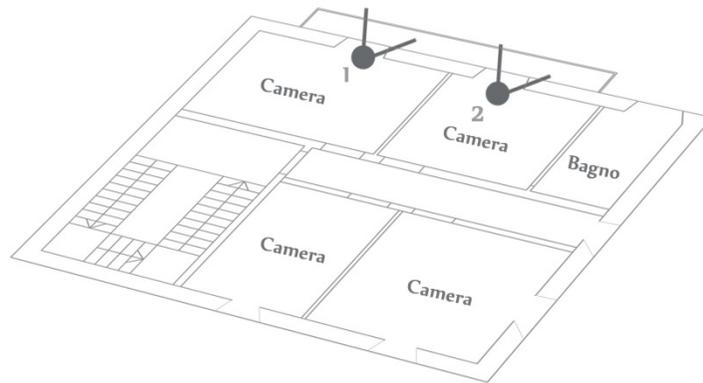
- Na narcissus amancaes

Dopo un attenta analisi del sito la vegetazione ha una chiara mancanza di manutenzione. Le specie arboree e le specie arbustive hanno bisogno di una potatura di ridimensionamento, mentre il tappeto erboso sarebbe del tutto da riseminare. Inoltre la famiglia ha richiesto l'abbattimento del Picea abies per la mancanza di estetica.

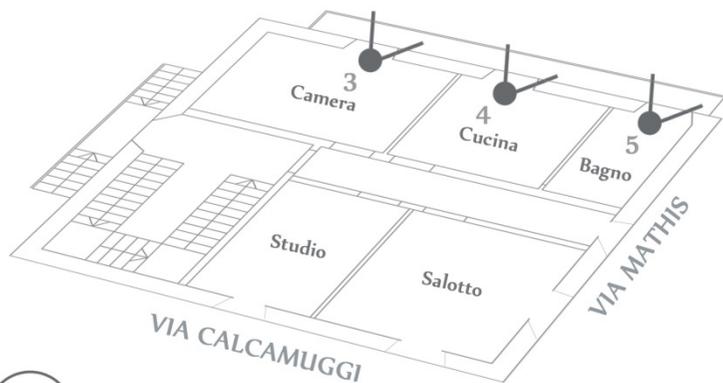


# TAV. 8

## relazione interno/esterno



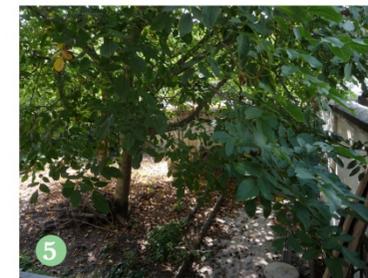
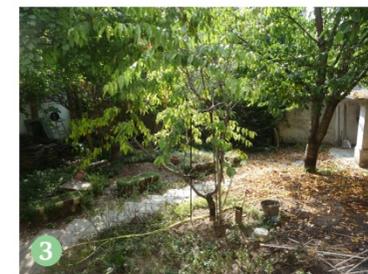
PRIMO PIANO



PIANO TERRA

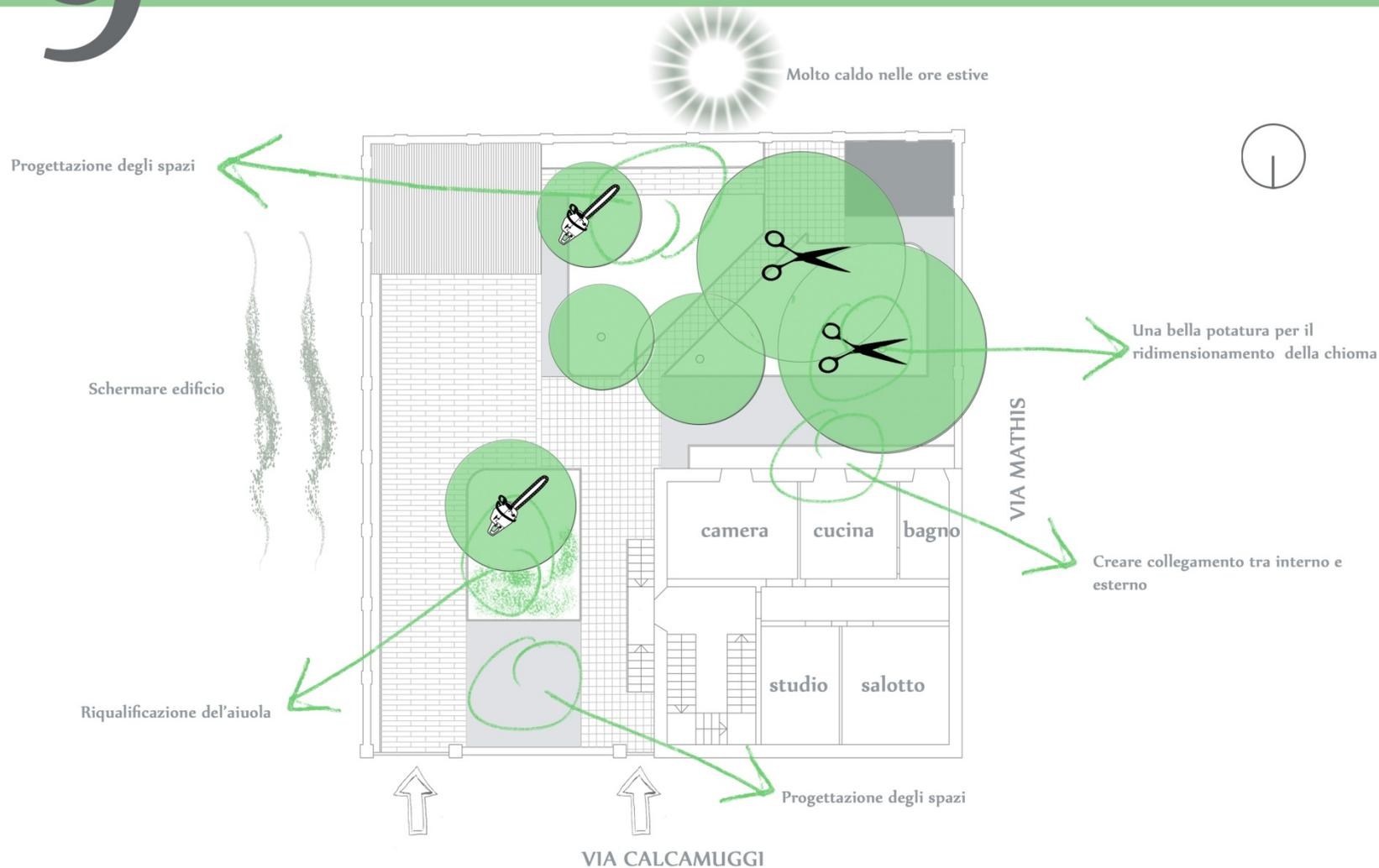


Le problematiche della relazione interno/esterno si sono rilevate al primo piano dove la vegetazione arborea, invece di schermare parzialmente la visuale la copre completamente lasciando nell'oscurità le camere da letto. L'idea d'intervento, sarebbe il ridimensionamento delle chiome in maniera tale da permettere sia una buona copertura visiva, per quanto riguarda la privacy, ma anche per l'ombreggiatura nel periodo estivo ma non escludendo del tutto la luce alle camere da letto.



# TAV. 9

## tavola di sintesi



SCALA 1:200

# TAV. 10

## schema dei flussi



Una parte dell'area di progetto è carrabile ed è fondamentale per il raggiungimento del parcheggio riparato. Adiacente al parcheggio c'è uno spazio che permette alle due auto di fare manovra.



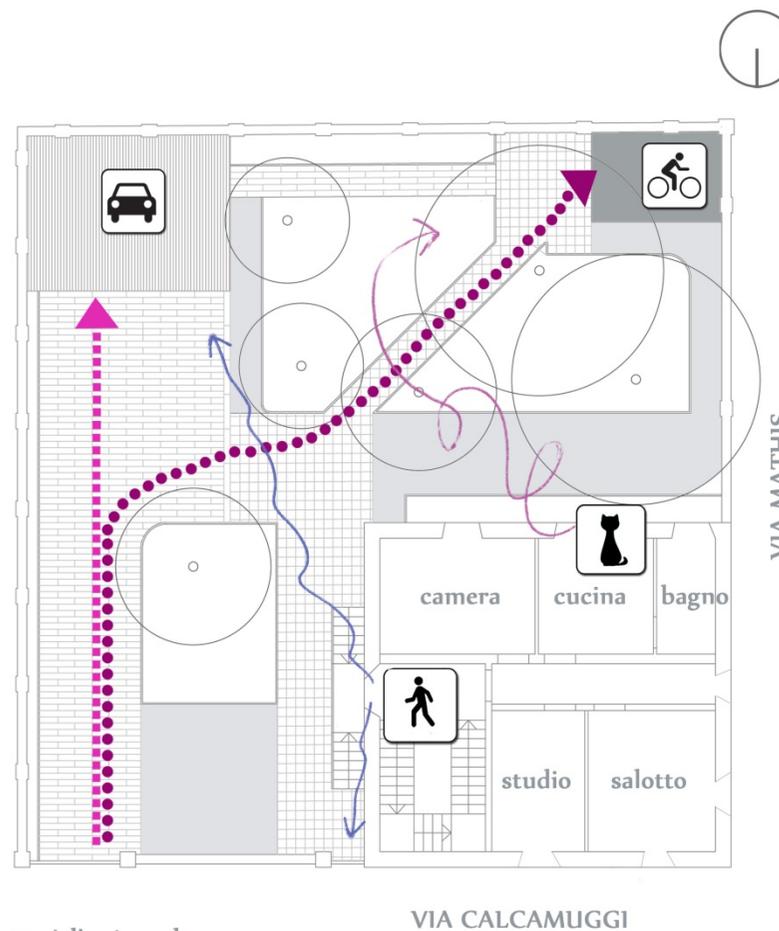
Questo percorso viene utilizzato dalla famiglia per andare a parcheggiare sia le biciclette che il motorino. E' stato utilizzato questo spazio perchè è riparato soprattutto nei periodi invernali.



La famiglia quando si reca in giardino è per raggiungere l'area parcheggio o altrimenti per uscire di casa



Il gatto è l'unico ad usufruire del giardino



SCALA 1:200

L'area d'intervento è situata nella zona Cristo di Alessandria, il giardino è esposto a sud ed è confinante con altre due proprietà private e due stradi comunali. L'area di progetto misura 377mq

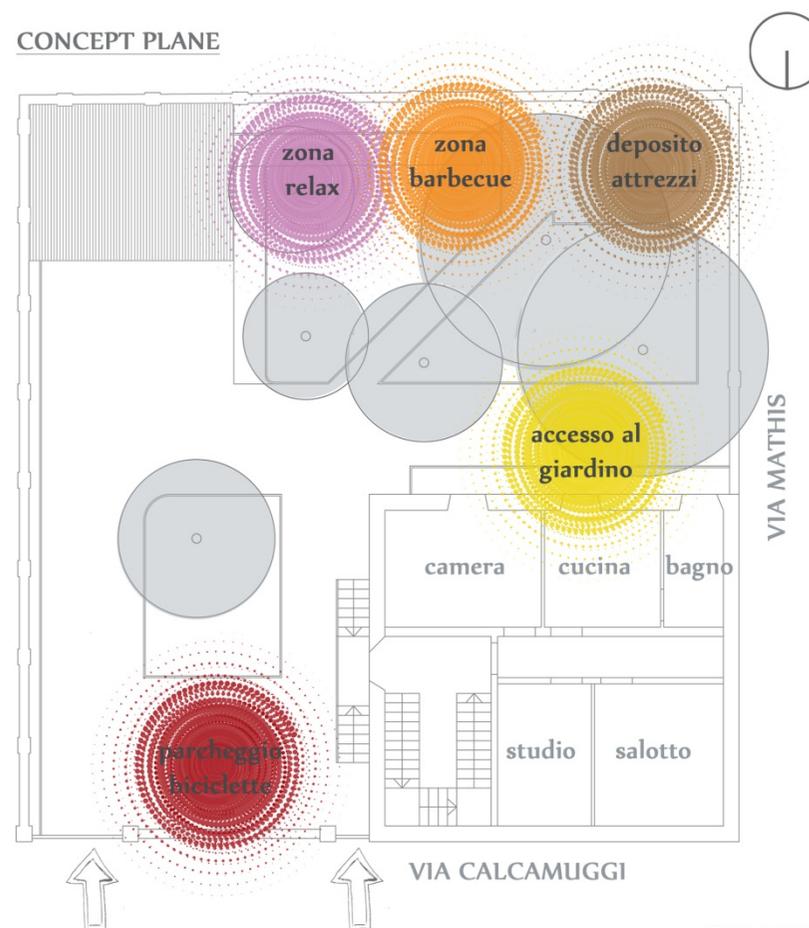
Gli utenti sono una famiglia composta da madre, padre e due figli ventenni. L'obiettivo della famiglia è migliorare il giardino in maniera tale da poterlo sfruttare ,per diverse attività,visto che momentaneamente non è utilizzato a causa della mal progettazione degli spazi.

Inoltre vorrebbero creare un ulteriore ingresso per relazionare la meglio l'interno con l'esterno.

#### TABELLA ESIGENZE DELL'UTENZE

ATTIVITA'	ESIGENZE		
	Strutture	Attrezzature	Condizioni ambientali
Mangiare all'aperto	Tettoia	Tavoli e panche	Ombra e riparo da piogge e venti
Smaltimento rifiuti		Raccolta differenziata	Lontana dalla zona pranzo Sottovento Schermatura visuale Vicinanza cucina
Aree per attesa amici	Tettoia	Panchine	Visibile Visuale piacevole Riparata
Zona relax	Tettoia	Tavolini e sedie	Ombra, riparo da piogge e venti Privacy
Giardinaggio	Deposito attrezzi		
Area barbecue	Muretto	Griglia	Area aperta Sottovento

#### CONCEPT PLANE



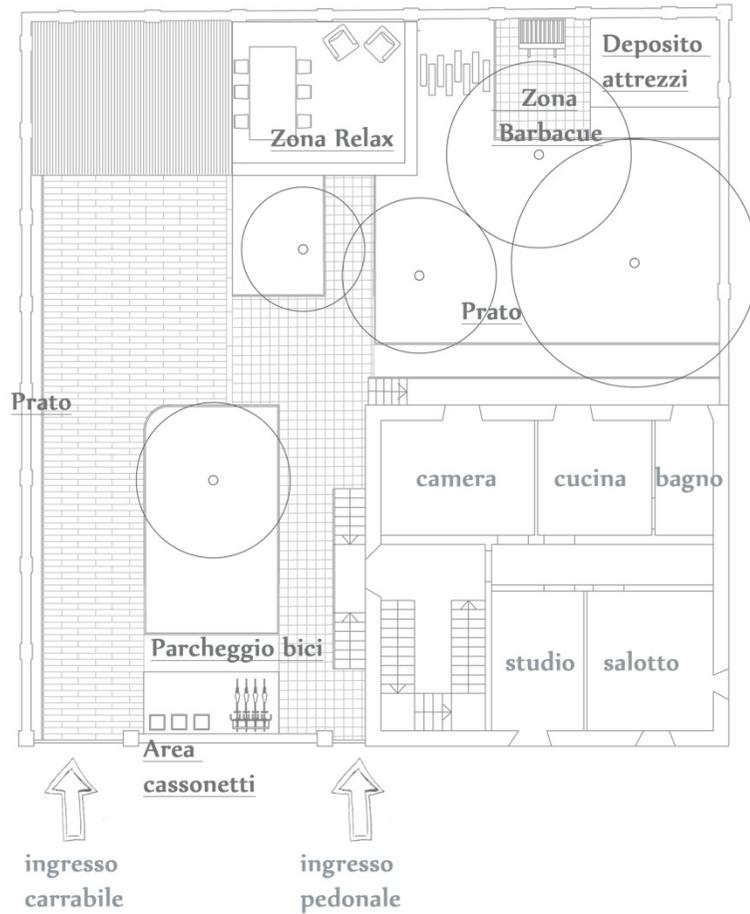
SCALA 1:200

# TAV. 12

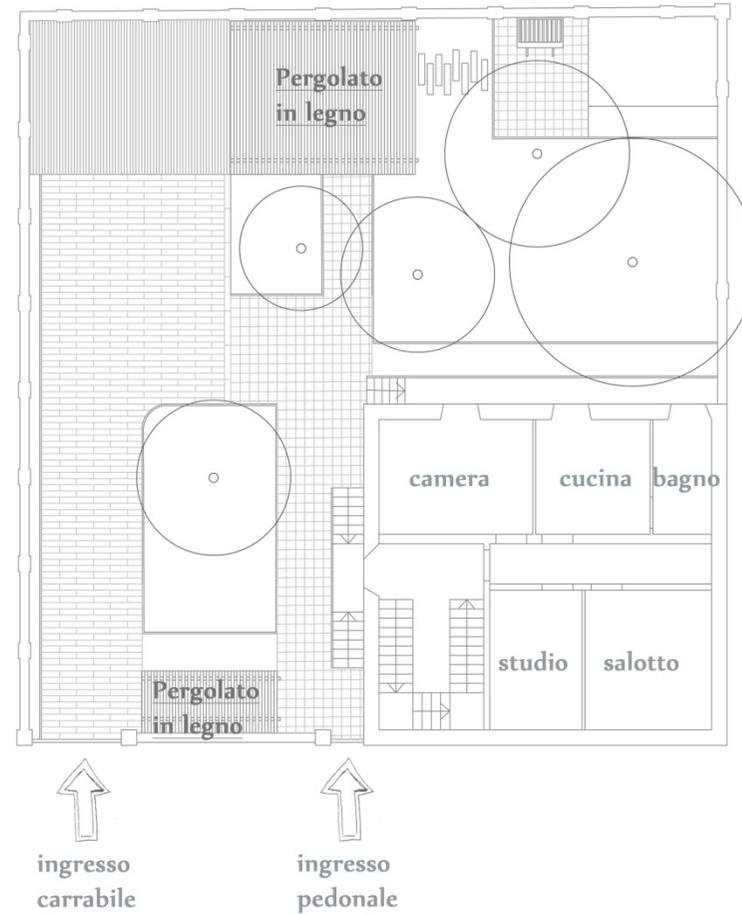
## progetto di massima



PLANIMETRIA SENZA COPERTURE INFRASTRUTTURE



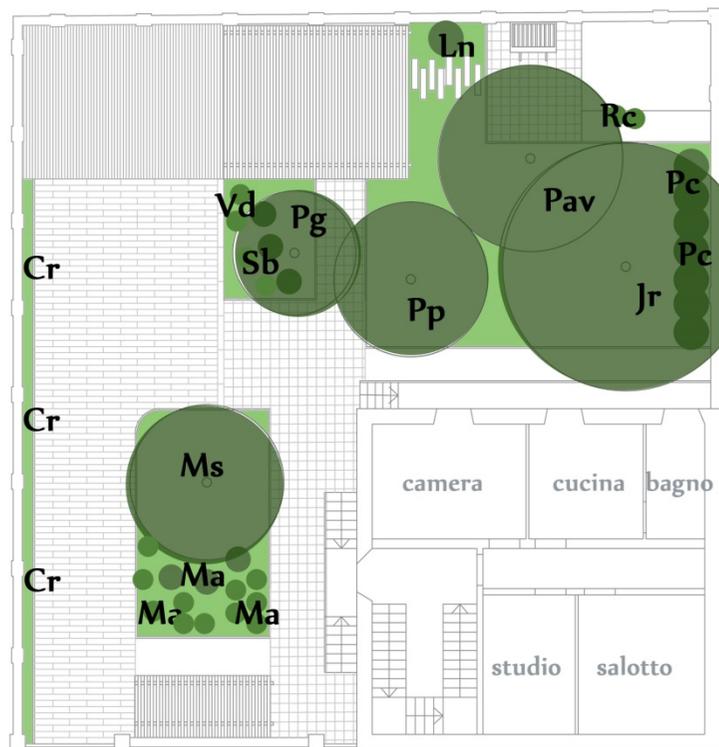
PLANIMETRIA CON COPERTURE INFRASTRUTTURE



SCALA 1:200

# TAV. 13

## tavola della vegetazione



SCALA 1:200



### SPECIE ARBOREE

- Jr Juglans regia
- Pav Prunus avium
- Pp Prunus persica
- Par Prunus armeniaca
- Ms Malus sylvestris



### SPECIE ARBUSTIVE

- Ma Mahonia aquifolium
- Cr Campsis radicans
- Vd Viburnum davidii
- Sb Spiraea bumalda
- Pc Pyracantha coccinea
- Ln Laurus nobilis
- Rc Rosa canina

La scelta delle specie vegetali sono state prese dopo un'approfondita analisi del sito.

Le specie arbustive sono state rimosse totalmente tranne il Laurus nobilis dove è stata effettuata una potatura di ridimensionamento.

Vicino all'area relax sono stati utilizzati due tipologie di arbusti il Viburnum davidii e la Spiraea bumalda, essi sono stati utilizzati oltre per la loro fioritura (rosa e bianca) molto bella ma anche per la formazione delle bacche che possono divenire mangime per uccelli.

All'ingresso dell'abitazione sono stati utilizzati come arbusto la Mahonia aquifolium con un'ottima fioritura di colore giallo, questa è stata fatta, oltre perché la Mahonia è una pianta che resiste molto bene alla mezz'ombra ma anche per la fioritura con la quale si cerca di dare un pò di luce a quest'angolo della casa.

Lungo tutto il percorso carrabile ho utilizzato la Campsis radicans per dare un pò di colore e vivacità al percorso. Nel lato Sud-Est è stata fatta una bordura dell'arbusto Pyracantha coccinea in maniera tale da abbellire questo angolo con la sua fioritura bianca e le bacche arancioni in inverno.

La Rosa canina è stata utilizzata come rampicante per abbellire il deposito attrezzi.

Inoltre è stata inserita la specie arborea Malus sylvestris per abbellire l'ingresso dell'abitazione con la sua fioritura rosa e le sue piccole mele.

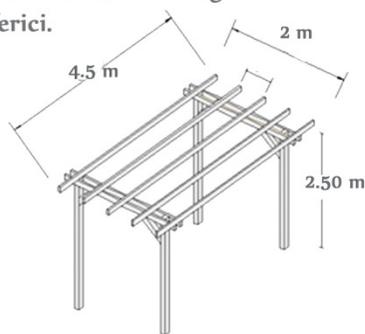
# TAV. 14

## sezioni e materiali



### 1 PARCHEGGIO BICI E AREA CASSONETTI

L'area riservata al parcheggio biciclette e ai cassonetti dell'immondizia sarà riparata da un pergolato in legno ricoperto in maniera tale da proteggere sia le biciclette che l'immondizia dagli eventi atmosferici.



### 2 AREA BARBECUE

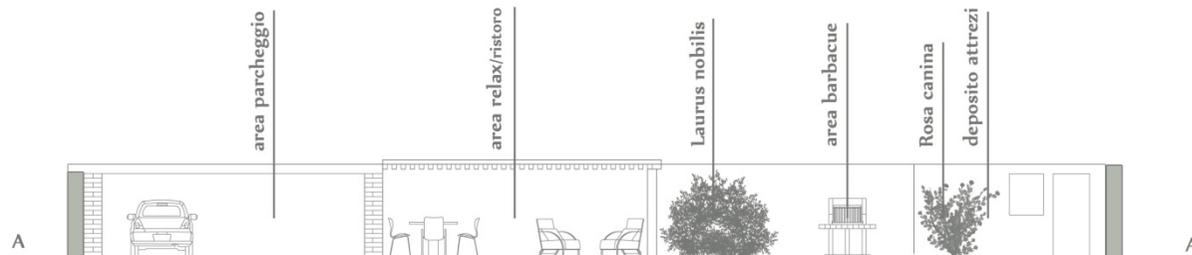
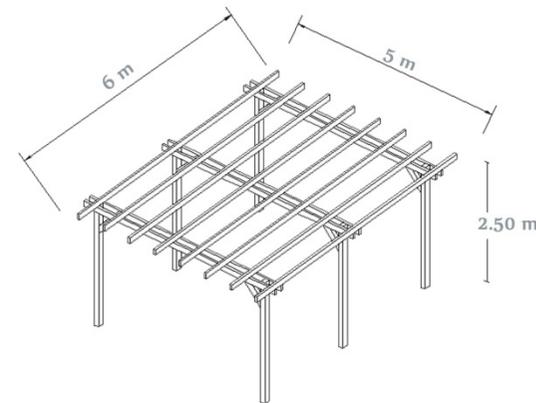


Barbecue a gas professionale potenza 9,7 Kw, dimensioni area di cottura 68 x 46 cm. Materiale del braciere in ferro, materiale della griglia in acciaio inox e il coperchio in ferro e legno. Materiale del carrello in ferro.



### 3 PERGOLATO IN LEGNO ZONA RELAX

Nella zona relax ho inserito un pergolato in legno ricoperto in maniera tale che la famiglia potesse usufruire del giardino sia come area ristorante che di relax e potesse essere riparata dalle ore più calde dell'estate.



SCALA 1:100