

Gli Ecobonus al 110% rappresentano modalità che, come hanno dimostrato quelli passati, possono ottenere ottimi risultati sia in funzione degli obiettivi generali a carattere ambientale che di quelli a carattere economico per i beneficiari o per terzi. Ecco la nota di Armando Coppola.



La pubblicazione del cosiddetto “Decreto Rilancio”, n.34/2020, costituisce un’ottima notizia non solo per i proprietari di case, sia che vivano in unità unifamiliari che in condominio, ma anche per i professionisti che, come me, da anni si dedicano con passione al **tema del retrofit energetico delle costruzioni esistenti**, ovvero al tema delle riqualificazioni degli involucri edilizi e dell’efficientamento energetico.

Il patrimonio edilizio residenziale italiano, infatti, è responsabile per circa il 30% dei consumi energetici totali, ecco perché la linea tracciata verso il futuro non può non considerare il binomio sviluppo – riduzione dell’impronta

ambientale delle nostre case. A ciò, si associa il continuo e dispendioso fabbisogno di manutenzioni di facciate e coperture, che rischia di gravare pesantemente sulle finanze di chi possiede e vive nella propria casa, soprattutto nell’Italia post Covid.

Il Decreto, almeno nell’immaginario comune, consente di trasformare un problema in opportunità: grazie all’alchimia della cessione del credito, anche i proprietari che non possiedono una redditualità tale da assorbire la super detrazione fiscale del 110% potranno cedere tale beneficio all’impresa, che a sua volta lo potrà cedere alla Banca (art. 121).

Si prefigura, quindi, di poter realizzare importanti lavori di miglioramento del proprio edificio con grandi immediati vantaggi: rendere più belle, funzionali ed efficienti le nostre case o condomini, riducendo al minimo i costi presenti, per i lavori da eseguire, e futuri, quali risparmi in bolletta per i consumi energetici.

Ma il sogno può diventare realtà solo in certe condizioni non proprio facili da realizzarsi (art. 119), da un lato, e soltanto se i proprietari o gli Amministratori di Condominio avranno il supporto di Tecnici preparati. Precisando che per il 19 Giugno, data prevista per la pubblicazione del Decreto Attuativo e del provvedimento dell’Agenzia delle Entrate che ci consentiranno di comprendere nel dettaglio tutte le modalità operative, oggi possiamo chiarire alcuni concetti fondamentali.

Il primo passo sarà quello di incaricare uno o più Tecnici esperti di involucri edilizi (con comprovata esperienza) e di energia – impianti (meglio se certificato Energy Manager), di effettuare la diagnosi energetica del fabbricato, che comporta l’acquisizione documentale per le informazioni tecnico-amministrative e la valutazione delle prestazioni dell’involucro edilizio (murature esterne e serramenti, coperture e chiusura di base), ovvero quella che si definisce la superficie disperdente dell’energia termica interna del fabbricato, nota come trasmittanza, ovvero misurare la resistenza che l’involucro oppone al raffreddamento dall’interno delle case verso l’ambiente esterno a temperatura molto più bassa (in regime invernale), proprietà che

vale anche in verso contrario quando è la temperatura esterna ad essere più alta (in regime estivo) surriscaldando gli interni.

Sarà indispensabile anche la valutazione degli impianti, della loro tipologia (riscaldamento, produzione di acqua calda sanitaria, raffrescamento, gas) e relativi consumi, nonché la quantificazione di assorbimento di corrente totale dei sistemi di illuminazione di ogni appartamento. **Una simile valutazione, che ricorda un altro argomento più volte trattato, ovvero il fascicolo del fabbricato, si presenta complessa e articolata, dipende anche dalla grandezza del fabbricato e avrà certamente un costo.** Riusciremo a trovare Imprese in grado di sopportare i costi della fase di diagnosi, indispensabile a valutare la strategia di riqualificazione più efficace come rapporto costi – benefici, tale da rientrare nei parametri di accessibilità alle misure di incentivo?

Il rischio che si prefigura potrebbe essere quello di approcciarsi alle valutazioni in modo frettoloso e approssimativo, per contenerne i costi iniziali, lasciando al privato il vero rischio di non accedere alle misure del Decreto. Da qui, un appello al buon senso e a ricorrere serie professionalità. **Essenziale per la buona riuscita dell'operazione, infatti, sarà la capacità del Tecnico di individuare le migliori soluzioni tecnologiche compatibili con l'architettura del fabbricato** e con le condizioni operative consentite dallo stato dei luoghi, la cui miscela costituisce un unicum personalizzato sistematico e integrato per ciascun fabbricato, tenendo conto delle condizioni ambientali e bioclimatiche di partenza (guadagni gratuiti), nonché di bilanciare il ricorso ai sistemi passivi (super isolamento termico, serre solari, torri di raffrescamento, etc...) e a sistemi attivi (fotovoltaico, solare termico, geotermia, cogenerazione, sistemi ad alta efficienza).

L'individuazione delle strategie da adottare, valutate per via progettuale e studi teorici, consentono di giungere in via preventiva al raggiungimento del break-even point, ovvero la massima riduzione della cosiddetta equazione di bilancio energetico del fabbricato, il cui risultato esprime in termini di fabbisogno di energia primaria il consumo totale su base annua necessario a mantenere nel fabbricato le condizioni ottimali di efficienza e comfort interne, che si traduce nella Classe Energetica. **Ricordiamo sin da ora che uno dei prerequisiti per l'ottenimento degli incentivi sarà il salto migliorativo di ben 2 classi energetiche da quella di partenza;** in caso di appartenenza a una delle prime classi, si dovrà conseguire la classe energetica più alta. **Tale risultato, da documentare mediante l'attestato di prestazione energetica (APE)** rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata, non è per niente scontato e non sarà semplice da raggiungere!

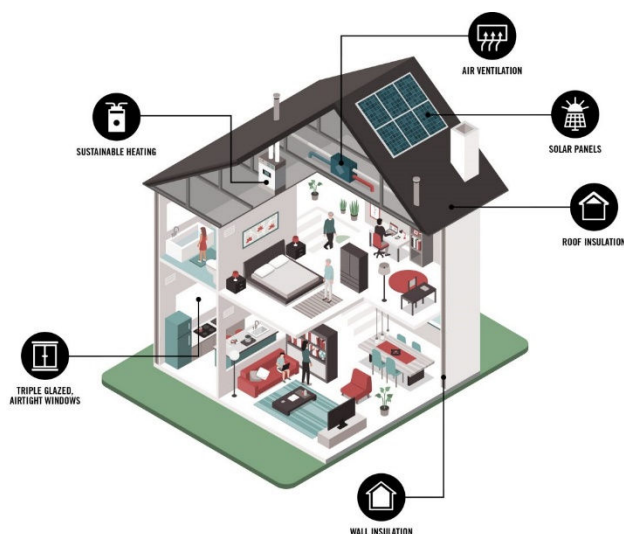
Ciò premesso, **per l'ecobonus "potenziato al 110%", si individua un orizzonte temporale** per l'ammissibilità delle spese documentate, ovvero quelle sostenute **dal 1 luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021.** Ciò significa che la misura è applicabile anche ai lavori in corso, purché rientrino nelle condizioni di ammissibilità, per la quota parte della spesa totale (lavoro dell'impresa, dei materiali, della progettazione) che verrà sostenuta da luglio 2020, valendo il criterio di cassa.

Entrando un po' più nel tecnico degli ecobonus, tra le opere incentivabili, per i fabbricati plurifamiliari si annoverano:

gli interventi di **isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali** che interessano l'involucro dell'edificio, purché abbiano un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo [comma 1, lettera a) dell'art. 119];

gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati** [comma 1, lettera b) dell'art. 119] a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto; a pompa di calore,

ivi inclusi gli impianti ibridi, geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo di microgenerazione.



Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici unifamiliari, sono incentivabili quelli per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti [comma 1, lettera c) dell'art. 119] a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo di microgenerazione. **Saranno ammissibili anche i costi per tutti gli altri interventi di**

climatizzazione invernale (con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto), ma a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi descritti al comma 2 dell'art. 119.

Non resta che chiarire, infine, le questioni finanziarie sull'ecobonus al 110%.

Nelle more di quanto sarà chiarito a breve dall'Agenzia delle Entrate, **il proprietario**, potrà usufruire direttamente del bonus fiscale in dichiarazione con la relativa detrazione prevista, in 5 rate di pari importo; in alternativa, **ha la possibilità di cedere il credito maturato alle banche o di chiedere lo sconto in fattura all'impresa che realizza i lavori**. Nel primo caso, si tratta di una trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successive cessioni ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari. Il credito d'imposta può essere utilizzato anche in compensazione, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite, con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. **La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno può essere usufuita negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso.**

Nel caso dello sconto in fattura, invece, si tratta di una somma che corrisponde alla detrazione spettante, che **viene direttamente scalata sul corrispettivo dovuto al fornitore** che ha effettuato gli interventi. Quest'ultimo recupera poi la somma applicando un credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

In definitiva, **la sensazione è quella che la qualità ripaghi, ma occorrono amministratori, professionisti e consulenti preparati insieme a imprese sane e bancabili**. Occorre convincersi che, come scrisse Ezra Pound, *"Non si può fare una buona economia con una cattiva etica"*.

Armando Coppola
Ingegnere Edile e Architetto