

Edilizia e Territorio

Manovra/3. L'ecobonus cambia pelle e (insieme al sisma-bonus) premia gli interventi sui condomini

18 ottobre 2016 - Massimo Frontera

Proroga a 3 anni (forse 5) per l'ecobonus, ma solo se di dimensione condominiale. Il sismabonus "base" scende al 50%, se però interviene il condominio lo sgravio può arrivare all'85%

Sismabonus di cinque anni e "modulare", con sgravi legati al miglioramento statico che potranno arrivare fino all'85% in caso di interventi sui condomini. Restyling profondo anche per l'ecobonus, che potrà salire fino al 75% se applicato su scala condominiale e con aumento effettivo di valori di efficienza energetica. Anche in questo caso il principio guida è quello di premiare - con uno sgravio crescente - le scelte collettive di tutti i residenti dell'edificio. Contemporaneamente però vengono anche previsti requisiti tecnici più severi e oggettivi. Ma andiamo con ordine.

Ecobonus a doppio binario: singolo (al 65%, prorogato di un anno); condominiale (fino al 75%, con scadenza al 2019 o al 2021)

L'attuale ecobonus del 65% prevede una proroga, che al momento non è ancora chiaro se sarà di tre anni, cioè fino al 2019 oppure a cinque anni, cioè fino al 2021 (il Mef si è riservato l'ultima parola). La detrazione sarà spalmata su dieci anni. Ma attenzione, la proroga pluriennale scatta solo se l'intervento è di dimensione condominiale, altrimenti, il beneficio scade alla fine del 2017. In altre parole, per le villette singole, lo sgravio resterà in vita solo fino al 31 dicembre 2017.

Una novità riguarda l'importo massimo detraibile per gli elementi esterni che consentono il miglioramento energetico. Se lo sgravio viene chiesto dal singolo proprietario della villetta, per i quali continuano ad applicarsi gli attuali tetti di importo detraibile (per un totale di 100mila euro). Se però l'intervento diventa condominiale l'importo massimo detraibile - riferito al solo intervento sulle parti esterne, cioè cappotto e infissi - diventa di 40mila euro per unità immobiliare.

Lo sgravio, come si diceva, ha una progressività legata al raggiungimento di oggettive performance energetiche. Che però non saranno misurate in riferimento alla classe energetica (prima e dopo l'intervento). Il riferimento sarà invece nella variazione del valore di trasmittanza, prima e dopo l'intervento. Cioè nella effettiva coibentazione dell'involucro esterno, tra parti opache e vetrate.

Il bonus del 65% potrà arrivare al 70% se l'intervento riguarda una porzione di involucro superiore al 25% di «superficie disperdente lorda». E potrà salire al 75% se si interviene sulle prestazioni energetiche sia estive che invernali.

Tutte le persone fisiche - con reddito Irpef oppure incapienti - potranno cedere l'intero credito fiscale a terzi, come imprese, Esco o altri operatori. Sono escluse le banche e anche gli intermediari finanziari. Quest'ultimo vincolo rappresenta un limite sul quale l'Enea ha proposto una soluzione (che parte anche dall'idea cui aveva lavorato il viceministro dell'Economia, Enrico Morando). In estrema sintesi, la proposta è questa: l'Enea valida il progetto di efficientamento energetico sul quale Cdp concede un prestito che viene finanziato in parte con il credito fiscale, in parte con la monetizzazione del maggior risparmio energetico in bolletta, a seguito dell'efficientamento. Non è chiaro se questa soluzione è matura al punto da trovare spazio nella legge di Bilancio o se si cercherà di inserirla in un secondo momento.

Detrazione: minimo 65%, massimo 75% (con cessione a terzi - tranne banche- dello sgravio, maturato anche da incapienti)

Proroga: un anno per le villette; tre anni (o cinque anni) per i condomini

Tetto detrazione: 100mila euro (intervento singolo) - 40mila euro (intervento condominiale)

Periodo della detrazione: 10 anni

Sismabonus, base al 50%, con possibilità di arrivare all'85%

Profondo restyling anche sul sismabonus, che prevede anche in questo caso due possibilità: intervento singolo oppure intervento a livello di condomino. Nel primo caso la detrazione riparte dal 50%, cioè dallo stesso livello dello "storico" sgravio sulle ristrutturazioni (che viene prorogato per un solo anno). Con una differenza sostanziale. Mentre lo sgravio sulle ristrutturazioni edilizie "semplici" viene prorogato di un anno, il sismabonus ha di fronte a sé un orizzonte di cinque anni, in tutte e due le versioni, singola o condominiale.

Nel caso di intervento su singola unità immobiliare, lo sgravio potrà arrivare fino al 70% in caso di miglioramento sismico di un livello; e all'80% in caso di miglioramento di due classi. In caso di intervento condominiale, lo sgravio potrà arrivare fino al 75% in caso di superamento sismico di un livello; e potrà salire all'85% per il miglioramento

sismico di due classi. In qualsiasi caso la detrazione potrà essere spalmata su cinque anni. La proroga è fissata al 2021, cioè cinque anni.

Lo sgravio potrà riguardare gli edifici - residenziali (prime o seconde case) o non residenziali - che si trovano in aree a rischio sismico 1, 2 o 3.

Come per l'ecobonus, anche per il sismabonus è previsto uno sgravio crescente, a seconda del guadagno di classe sismica che si realizza sull'edificio. Il riferimento tecnico per misurare questo risultato non c'è ancora. Si tratta infatti delle linee guida sulla classificazione sismica degli edifici che il Consiglio superiore dei lavori pubblici sta completando. Il documento era pronto da tempo, ma dopo il terremoto del 24 agosto, il documento ha subito una accelerazione ma allo stesso tempo anche una evoluzione. L'intenzione del governo è di non limitare questo testo tecnico alla classificazione sismica dell'edificio, ma di farne uno strumento in grado di guidare i progettisti nella scelta tra le tecnologie possibili per rafforzare la struttura e, dunque, scalare i gradini della classificazione (e lucrare il maggior bonus fiscale).

Fonti del ministero delle Infrastrutture riferiscono che il timing attualmente più realistico prevede la pubblicazione delle linee guida entro fine anno e la successiva adozione operativa entro febbraio. L'importo che è possibile portare in detrazione è di 96mila euro per singola unità immobiliare, il che moltiplica in modo significativo lo sgravio nel caso dei condomini. È possibile portare in detrazione anche le spese per la classificazione e verifica sismica. Riassumendo.

Detrazione: minimo 50%, massimo 85% (con cessione a terzi - tranne banche- dello sgravio, maturato anche da incapienti)

Proroga: cinque anni

Tetto detrazione: 96mila euro per singola unità abitativa (cumulabile in caso di interventi su condomini)

Periodo della detrazione: 5 anni

Un ulteriore traino per il sismabonus

Le due misure - sismabonus e ecobonus - sono separate e distinte. C'è però allo studio un modo per aiutare ulteriormente il sismabonus, molto meno attrattivo rispetto all'ecobonus. Il nocciolo della proposta consiste in un ulteriore 5% di ecobonus in caso di riqualificazione energetica cui si affianca a un intervento di adeguamento sismico. La proposta potrebbe arrivare - dopo le necessarie simulazioni e coperture di bilancio - sotto forma di emendamento in sede di discussione parlamentare della manovra.