

# Edilizia e Territorio

## I «nuovi» bonus: risparmio energetico e antisismica senza che il proprietario anticipi un solo euro

3 ottobre 2016 - Alessandro Arona

Norma in Stabilità: il 65% viene trasferito alla Esco, che applica subito lo sconto; e il 35% si pagherà negli anni nelle bollette



È molto potente la "riforma" di ecobonus e sisma-bonus, in fase avanzata di studio tra ministero delle Infrastrutture ed Economia, da inserire nella legge di bilancio (ddl entro il 15 ottobre) o forse (per la parte sismica) nel Dl terremoto in arrivo in consiglio dei ministri. Da mesi è noto che si lavora all'ipotesi di un fondo, con la spinta di Cassa depositi e prestiti, che consenta di applicare subito al privato lo sconto del 65%, sul prezzo dei lavori anziché come rimborso decennale nella dichiarazione dei redditi. Ma finora il punto era: far funzionare meglio la norma della Stabilità 2016 che aveva già introdotto la possibilità di sconto diretto nei condomini per l'ecobonus, ma con il meccanismo inapplicabile che ad anticipare lo sconto del 65% sarebbero state le imprese di costruzione e solo per gli "incapienti" (redditi troppo bassi per applicare).

Ora invece fanno irruzione due novità.

**Primo: si ragiona di applicare lo sconto diretto a tutti i proprietari di unità immobiliari in condominio, incapienti o meno.**

**Secondo: anche la parte del 35% a carico dei privati verrebbe anticipata dal fondo** tramite la Esco, ripagandosi con il risparmio energetico sulle future bollette. Come per le operazioni offerte dalle Esco per l'acquisto di pannelli solari, cioè, il proprietario continua a pagare per un numero x di anni la stessa bolletta energetica che paga oggi (elettricità ma anche riscaldamento), e la "differenza" (perché la casa consumerà di meno) la incasserà la Esco per pagare il 35%.

«Il Mef sta studiando la nostra proposta - spiegano gli uomini del Ministro Delrio - è in sostanza concordata con il vice-ministro Morando. Finché non è nella legge di Stabilità, naturalmente ....». Il Mit sottolinea il fatto che la norma avrebbe costo zero per lo Stato il primo anno: «Anzi, il primo anno se si fanno più lavori lo Stato incassa di più di Iva, e poi comincia a pagare i bonus fiscali dall'anno successivo». «La nostra proposta - spiegano al Mit - è che la misura debba essere per almeno tre anni, altrimenti interventi così consistenti, e che devono anche mettere d'accordo tutti i condomini, non si programmano neanche».

Il credito di imposta del 65% verrebbe trasferito a un fondo bancario di nuova costituzione, con la partecipazione di Cassa depositi. È il fondo che anticipa le risorse alla Esco, ricevendo poi in dieci anni il credito d'imposta dallo Stato. Naturalmente questo avrebbe un onere finanziario, comunque basso visto il mercato e visto il rating elevato di Cdp. Anche l'Enea dovrebbe essere coinvolta. Bisogna infatti sapere quanto risparmio energetico si genererà con l'intervento sul condominio. L'Enea dovrà calcolarlo, progetto alla mano, e poi la Esco elaborerà un piano finanziario, che calcoli in quanti anni il 35% di spesa si ripaga (compreso il costo degli oneri finanziari). A quel punto si saprà per quanti anni le bollette (luce e gas) dovranno restare come oggi (nonostante i minori consumi).

Il progetto del Ministero è di applicare questo meccanismo anche per l'antisismica, che oggi permette uno sconto del 65% solo in zone 1 e 2 e solo per le prime case. L'idea è di allargare lo sconto anche alle seconde case («solo così - sostiene il Mit - si possono fare interventi antisismici sui condomini»).

Naturalmente l'anticipo del fondo anche del 35% funziona per l'antisismico solo se abbinato al risparmio energetico, perché l'antisismico da solo non porta risparmio in bolletta.

L'idea di Delrio è quella di lanciare, con una misura molto appetibile (non si deve tirar fuori un solo euro), quel vasto piano di riqualificazione energetica e sismica dei vecchi condomini di cui si parla da anni senza trovare mai il bandolo della matassa.

«Dovremo fare una vasta campagna informativa - spiega il Mit - presso i sindaci, gli amministratori di condominio, i cittadini».

## **Le altre proposte fiscali del Mit**

È stato il vice-Ministro **Riccardo Nencini** a far sapere il vasto elenco delle altre proposte fiscali del Mit per la legge di Stabilità. Ecco il suo comunicato:

*«Sono diversi gli interventi proposti dal Mit per rispondere all'emergenza abitativa. È stata avanzata la proposta della proroga del bonus casa, del bonus mobili ed eco bonus; la modifica della disciplina della detrazione per gli interventi antisismici edilizi; l'esenzione da IMU e Tasi per gli immobili residenziali riconosciuti come 'prima casa' e acquistati con patto di futura vendita. Tra gli altri interventi proposti vi sono anche incentivi fiscali per la permuta immobiliare; la stabilizzazione del bonus energetico per i condomini; la proroga degli incentivi per l'acquisto di case di classe energetica elevata; il rifinanziamento del fondo di sostegno all'affitto; agevolazioni per favorire la riqualificazione urbana; interventi di edilizia sovvenzionata; misure per immobili locati a canone calmierato, misure di sostegno all'accesso ad abitazioni in locazione e, infine, cedolare secca al 10% da trasformare in misura permanente.*

*"Abbiamo presentato al Mef questo pacchetto complessivo di proposte per rispondere alla crescente emergenza abitativa e per dare una risposta alle difficoltà di acquisto o affitto della casa e a chi si trova nella condizione del bisogno" - ha commentato il vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Riccardo Nencini. "Lo scorso anno abbiamo avviato una serie di investimenti nel trasporto ferroviario italiano con la 'cura del ferro'" - ha aggiunto. "Quello di quest'anno sarà l'anno della casa" - ha concluso il vice Ministro».*

© RIPRODUZIONE RISERVATA