

Asseverazioni dei tecnici, i parametri del ministero

LA GABBIA DEI COSTI

Il riferimento ai prezziari Dei e a quelli delle Regioni è la base di partenza

In caso di leasing il costo valutato è quello della società concedente

Luca Rollino

Uno dei principali provvedimenti attuativi del superbonus 110% è rappresentato dal decreto contenente le modalità per asseverare la congruità dei prezzi, e i relativi valori di riferimento. Da una prima analisi delle bozze circolanti emergerebbe una situazione tale per cui vengono proposti dei valori limite per gli interventi di miglioramento della prestazione energetica, mentre non viene imposta una analogo limitazione per gli interventi di simultaneo miglioramento dell'efficienza energetica e della sicurezza sismica. Inoltre, è fornito un tariffario ministeriale per gli interventi in cui l'asseverazione del tecnico abilitato (contenente l'attestazione dei necessari requisiti tecnici) può essere sostituita dalla certificazione fornita dal produttore.

L'asseverazione

Per gli interventi previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, si deve asseverare la sussistenza dei requisiti tecnici previsti, nonché il rispetto dei costi massimi specifici per tipologia di intervento.

Per fare questo, si può fare riferimento ai prezziari predisposti dalle regioni o dalle Province autonome territorialmente competenti. In alternativa, si possono utilizzare i prezzi riportati su "Prezzi informativi dell'edilizia", edito dal Dei - Tipografia del Genio Civile. Qualora i testi

suggeriti non riportino esattamente gli interventi eseguiti, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella determinazione del valore di realizzo.

Questa relazione deve essere allegata all'asseverazione rilasciata. Anche le prestazioni professionali, che possono essere detratte in quanto spesa connessa alla realizzazione dell'intervento (è infatti chiaramente specificato nella bozza di decreto), hanno un importo massimo: a determinarlo è il decreto della Giustizia 17 giugno 2016.

La certificazione del produttore

Qualora invece l'asseverazione della sussistenza dei requisiti tecnici sia sostituita dalla certificazione del produttore dell'elemento o del componente, i prezzi massimi cui fare riferimento sono riportati da un apposito prezzario parametrico, allegato al decreto attuativo in bozza.

Questo documento riporta prezzi di realizzo onnicomprensivi di Iva e tariffe professionali, in alcuni casi molto inferiori a quelli proposti dai prezziari territoriali o dal prezzario Dei (si veda la tabella qui a fianco). Poiché sono previsti prezzi di riferimento anche per quegli interventi per i quali non è prevista la certificazione sostitutiva del produttore, è auspicabile che nella fase di definitiva approvazione siano eliminati tutti i valori che possono in qualche modo creare confusione o dare adito a equivoci o contestazioni successive.

In caso di leasing

Qualora gli interventi siano realizzati all'interno di un contratto di locazione finanziaria (quale ad esempio è un contratto di tipo servizio energia plus), il costo valutato è quello sostenuto dalla società concedente.

Gli esempi

Le tipologie di intervento esemplificate riguardano la riqualificazione energetica e impiantistica di un condominio di 20 unità immobiliari situato in zona climatica E. Prezzi €/mq

| | PREZZARIO DEI | MEDIA PODERATA * | PARA MINI |
|---|---------------------|------------------|-----------|
| STRUTTURE OPACHE VERTICALI: ISOLAMENTO PARETI PERIMETRALI (confronto prezzario Dei - Mise) | | | |
| Isolamento a cappotto con 12 cm di lana di vetro e finitura ad intonaco con doppia tinteggiatura | Opere provvisionali | 38 | 177 |
| | Preparazione | 16,5 | |
| | Isolamento | 102,68 | |
| | Finitura | 20,34 | |

SOSTITUZIONE DI CHIUSURE TRASPARENTI, COMPRENSIVE DI INFISSI (confronto prezzario Dei - Mise)

| | | | |
|--|--------------------------|-------|-----|
| Sostituzione infissi in legno vetro doppio. | Rimozione infissi | 19,62 | 659 |
| | Smaltimento e stoccaggio | 9,756 | |
| | Infissi in legno | 630 | |

RIQUALIFICAZIONE CENTRALE TERMICA E INSTALLAZIONE CALDAIA (confronto prezzario regionale - Mise)

| | | | |
|--|----------------------------------|----------------|-----------|
| Installazione di sola caldaia a condensazione a basamento da 65 kW con scarico fumi. (no modifiche a tubazione, pompe, rete gas eccetera) | Rimozione vecchia caldaia | 649,08 € cad | 170 €/kWt |
| | Nuova caldaia (fornitura e posa) | 7.426,27 € cad | |
| | Tubo fumi (es. 5 metri lineari) | 2.944 € cad | |

(*) I prezziari Dei e regionali forniscono prezzi scorporati e non al mq. Il prezzo utilizzato è la media ponderata. (**) I valori parametrici ministeriali sono onnicomprensivi (Iva e spese tecniche incluse), i prezziari no