

**I nodi della ripresa:
le agevolazioni sui lavori**

Il Dl Semplificazioni permette di riedificare con cambio del sedime e dei prospetti proprio mentre il Dl Rilancio ammette all'ecobonus potenziato le sostituzioni edilizie

Demolire e costruire è la nuova chance del 110%

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Nell'ingarbugliato catalogo del superbonus c'è una possibilità in più: demolire e ricostruire un edificio sfruttando la detrazione del 110% sui lavori di riqualificazione energetica (cappotto termico, impianti di riscaldamento e interventi di efficienza connessi).

La possibilità - già prevista per l'antisismica - è stata aggiunta con la conversione del decreto Rilancio, che ha ricevuto giovedì scorso l'ok definitivo del Parlamento. Ma viene resa più efficace dal decreto Semplificazioni (il Dl 76/2020, in vigore da venerdì scorso), che interviene sul Testo unico dell'edilizia (articolo 3, lettera d) per allargare la nozione di «demolizione e ricostruzione» ricompresa nella categoria della «ristrutturazione» (anziché nella «nuova costruzione», che in quanto tale non è agevolata dai bonus fiscali sul recupero edilizio).

Finora, la demolizione-e-ricostruzione non è mai decollata in Italia: si stima incida molto meno del 5% delle circa 54.700 nuove costruzioni edificate nel 2019 secondo l'Istat. Ora però, in virtù del Dl Semplificazioni, è possibile ricostruire l'edificio demolito modificando «sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche» ed eseguendo le innovazioni necessarie per adeguarsi alle norme antisismiche e per l'accessibilità, oltre che per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento. Inoltre, si può aumentare il volume dell'edificio senza sconfinare nella «nuova costruzione» quando la legge o gli strumenti urbanistici comunali lo prevedono. Un passaggio, quest'ultimo, che agevola fiscalmente anche gli ampliamenti consentiti dai piani casa.

Quali spese vanno al 110%

«Il tandem tra Dl Rilancio e Semplificazioni potrebbe funzionare, ma prima dei decreti attuativi e delle circolari è difficile dare una valutazione di efficacia», osserva Francesco Toso, vicedirettore del Cresme. In effetti, restano diversi punti da chiarire. Quando si demolisce e ricostruisce, le spese di ecobonus non esauriscono tutti i costi, pensiamo a impianti elettrici, pareti interne, pavimenti, bagni e così via: quale detrazione avranno questi interventi? E su quale massimale?

Lo stesso tema si ripropone se si ricostruisce con il sismabonus. «Per un edificio nuovo, che deve rispettare i livelli minimi di sicurezza, il costo delle strutture arriva a incidere mediamente per il 30% del valore dei lavori», spiega Andrea Barocci di Ingegneria sismica italiana.

Superbonus ad alta burocrazia

Il nodo di spesa è intricato anche perché il decreto allo studio del Mise pare orientato a introdurre dei limiti per i diversi interventi green, ad esempio in euro al metro quadrato. Inoltre, i professionisti dovranno attestare la «congruità» delle spese sostenute (sia per l'eco sia per il sismabonus).

C'è da chiedersi, allora, se tanta burocrazia non possa far preferire altre detrazioni meno ricche come il bonus facciate del 90%, ricordando che l'ecobonus al 110% richiede anche l'Ape ante e post lavori. «C'è anche un tema di contrattualistica complessa da non sottovalutare - aggiunge Toso -. E abbiamo già visto come il 36% portato a 50% abbia fagocitato con la sua semplicità molti interventi del vecchio ecobonus».

Le imprese e il ruolo delle banche

Il sismabonus premia da tempo la demolizione e ricostruzione eseguita dalle imprese. Operazioni che ora potranno andare al 110% sfruttando

l'allargamento del Dl Semplificazioni ad



Interventi pesanti. Il superbonus del 110% premia interventi di cappotto e impianto termico o messa in sicurezza antisismica

LE NOVITÀ DELLA LEGGE

1 UNITÀ INDIPENDENTI Detrazione anche nelle villette a schiera

Agevolati gli immobili autonomi in edifici plurifamiliari
Arriva un'apertura sull'ecobonus al 110 per cento. La detrazione del 110% per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache e di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con altri impianti efficienti (per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione o pompa di calore) si applica anche alle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari. A patto, però, che tali unità siano funzionalmente indipendenti e abbiano uno o più accessi autonomi dall'esterno, come nel caso delle villette a schiera.

2 SECONDE CASE Super ecobonus solo su due unità

Nessun limite per sismabonus e lavori condominiali
Cade il vincolo sulle seconde case, ma ne spunta un altro. Ora le persone fisiche - sempre al di fuori dell'attività di impresa, arti e professioni - possono avere l'ecobonus al 110% (involucro, impianto termico e altre opere collegate) per gli interventi su massimo due unità immobiliari. Non contano, nel limite, i lavori su parti comuni condominiali. Quindi si può avere l'ecobonus al 110% sulla villetta al mare, sulla baita in montagna e sulla coibentazione del condominio in città. Per il sismabonus continua a non esserci alcun limite nel numero di unità immobiliari.

3 ISOLAMENTO TERMICO Coibentazione con diversi limiti di spesa

I costi agevolabili cambiano in base al tipo di edificio
I massimali di spesa per gli interventi di coibentazione vengono differenziati in base alla tipologia di edificio. L'isolamento delle superfici è agevolato su una spesa:
• fino a 50mila euro per gli edifici unifamiliari, o per le unità immobiliari indipendenti in edifici plurifamiliari e con uno o più accessi autonomi dall'esterno;
• fino a 40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari negli edifici composti da due a otto unità;
• fino a 30mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari negli edifici composti da più di otto unità.

4 CLIMATIZZAZIONE INVERNALE Massimali per gli impianti in condominio

Il tetto di spesa detraibile dipende dalle unità presenti
Vengono rimodulati anche i tetti di spesa agevolabile per gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con altri centralizzati a condensazione, pompa di calore, o di microgenerazione o collettori solari. La detrazione è calcolata su una spesa massima di 20mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari negli edifici fino a otto unità; o su un massimo di 15mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari negli edifici composti da più di otto unità.

5 TERZO SETTORE Ammesse le Onlus e le società sportive

Nelle strutture sportive agevolati solo gli spogliatoi
L'ambito di applicazione del superbonus si estende agli enti del Terzo settore. Cioè le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), le organizzazioni di volontariato iscritte negli specifici registri, e le associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome. Ammesse anche le associazioni e le società sportive dilettantistiche iscritte al registro: ma solo per gli interventi che riguardano gli immobili adibiti a spogliatoi. Per gli istituti case popolari la scadenza non è il 31 dicembre 2021, ma il 30 giugno 2022.

6 BENI CULTURALI Negli edifici vincolati il 110% è più facile

Per il superbonus non servono i lavori «trainanti»
Se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004) il 110% premia gli interventi agevolati dall'ecobonus ordinario anche se non sono «agganciati» ai lavori trainanti. Così il cambio di finestre su un edificio vincolato ha il 110% anche se eseguito da solo. Lo stesso principio vale quando l'edificio non è vincolato, ma gli interventi trainanti - nella maggior parte dei casi il cappotto termico - sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

LE RISTRUTTURAZIONI E IL REQUISITO DELL'IMPIANTO

Sì al bonus per le vecchie case con camino

Alessandro Borgoglio

Anche la vecchia casa di campagna può trovare una nuova vita grazie al superbonus del 110%, sebbene non sia dotata di un moderno impianto di riscaldamento.

L'agenzia delle Entrate ha più volte puntualizzato che, per tutti gli interventi dell'ecobonus ordinario (oggi al 50 o 65%, un tempo al 55%), ad eccezione della sostituzione del cam-

ma, l'impianto termico è un impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore, nonché gli organi di regolazione e controllo; non sono considerati impianti termici apparecchi quali stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento a

no fissi e complessivamente le potenze nominali del focolare sono almeno di 5 kW, allora devono essere considerati impianto di riscaldamento e anche la vecchia casa può accedere al superbonus del 110% di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020.

Tre aspetti bisogna però considerare. Innanzitutto, gli apparecchi devono essere fissi, quindi non concorrono al limite minimo di 5 kW stufette con le rotelle o altre dispositivi elettrici facilmente estraibili, man-

dà normalmente luogo a una classe energetica più alta, ad esempio, di quella risultante con una caldaia standard. Per il 110%, però, è addirittura necessaria una salto di due classi energetiche dell'edificio (articolo 119, comma 3, del Dl 34/2020) da prima a dopo gli interventi, per cui la sola installazione di un moderno impianto di riscaldamento, magari con pompa di calore, potrebbe non essere sufficiente e sarà perciò necessario mettere in conto quanto meno anche il can-

l'anno grazie al contributo della compagnia assicurativa, ad esempio con cambio di sedime e prospetti. Ma per capire se decolleranno davvero molto dipenderà dalla possibilità per le imprese di finanziarsi cedendo il credito d'imposta alle banche.

Resta comunque un'altra opzione già roduta: la detrazione per gli interventi combinati di eco e sismabonus prevista fino a fine 2021, su una spesa di 136mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari dell'edificio. «Una detrazione che è rimasta invariata vale l'80 o 85% a seconda del passaggio di classe di rischio e che, al contrario del 110%, conserva la premialità legata alla messa in sicurezza», dice Barocci.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

esazione della sistemazione dei pannelli solari, i lavori sono agevolabili solo se eseguiti su edifici già dotati di impianto di riscaldamento, presente anche negli ambienti oggetto dell'intervento (circolare 36/E/2007, punto 2; guida «Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico», pagina 25).

Che cosa si intende, però, per impianto di riscaldamento? Secondo l'Enea bisogna rifarsi alla definizione di cui al punto I-trices del comma 1 dell'articolo 2 del Dlgs 192/2005 (Faq Ecobonus 9.D). In base a questa nor-

ta, applicabili per il riscaldamento riscalzato a energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW.

Le vecchie case molto spesso non hanno veri e propri impianti di riscaldamento, ma frequentemente sono dotate di caminetti, termocamini e stufe a legna o a pellet (se più moderne). Ebbene, se questi apparecchi so-

no a funzionare a gas, oltre possono considerarsi fissi gli apparecchi, come i camini collegati stabilmente a una canna fumaria.

Secondo, come ricorda l'Enea, il prerequisito per accedere alle detrazioni è sempre il conseguimento di un risparmio energetico e questo è difficile da raggiungere nella dismissione di impianti a biomassa (come la legna da ardere), in quanto questa è considerata fonte fossile solo al 30% (Faq Ecobonus 9.D e 10.D); in sostanza, l'Ape con gli impianti a biomassa

non sono quindi considerati a tutto merito.

Terzo problema, l'Ape: in presenza di camini e stufe a legna, il calcolo da parte dei tecnici potrebbe non essere così semplice, perché solo gli apparecchi più recenti sono dotati di etichetta del produttore con l'indicazione della potenza nominale del focolaio, mentre per stufe e camini di qualche decade fa sarà necessario ricorrere a calcoli standard e simulazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA