

# Milano - Domenica 24 Ottobre 2021

## Superbonus

### La giungla

### riqualificazioni

di Gino Pagliuca

**Caos imprese, costi esplosi e imbuto cantieri**

**L'effetto della detrazione al 110% a Milano**

**Il caso del condominio Valvassori Peroni 76:**

**dalla classe D alla A2 con 2.600 euro a testa**

Le statistiche non servono. Basta camminare per verificare che sui marciapiedi milanesi bisogna fare lo slalom tra tavolini, biciclette e ponteggi. Il fiorire dei cantieri è dovuto soprattutto al superbonus che consente, a chi effettua opere di riqualificazione energetica, di ricevere in cinque anni il 110% di quanto speso. Formalmente il superbonus c'è da agosto 2020, quando sono state emanate le circolari attuative del decreto sostegni, ma in realtà il grosso delle operazioni è partito negli ultimi mesi. Per due ragioni. La prima è che i tempi per le delibere condominiali sono lunghi e inoltre fino alla primavera scorsa fare le assemblee era molto complicato causa Covid; la seconda è la rimozione di un ostacolo normativo che frenava i lavori: ora non serve più produrre documentazione sulla regolarità urbanistica dell'edificio e delle unità immobiliari.

Oggi il problema piuttosto è quello di trovare imprese libere e preventivi sostenibili: sono cresciuti sia i costi dei materiali di costruzione sia i prezzi richiesti dalle imprese, per la legge della domanda e dell'offerta (e, diciamo pure, perché a pagare è lo Stato). Per chi non ha ancora avviato l'iter per i lavori non è però il caso di scoraggiarsi, perché il superbonus sarà prorogato almeno fino al 2023. Il superbonus richiede che i lavori apportino un miglioramento minimo due classi energetiche tramite almeno una delle due opere che la legge definisce «trainanti»: coibentazione dell'edificio e sostituzione della centrale termica. Insieme possono essere agevolate anche una serie di opere «trainate». Si tratta dei lavori che già rientravano nell'ecobonus standard, ad esempio la sostituzione degli infissi, e altre tre tipologie di intervento: installazione del fotovoltaico, colonnine di ricarica per le auto elettriche, abbattimento delle barriere architettoniche. Un aspetto fondamentale è che non è necessario aspettare i cinque anni necessari perché il fisco restituisca quanto speso, ma si ha la possibilità di cedere all'impresa («sconto in fattura») o a un terzo (tipicamente una banca) il credito fiscale, eliminando così il rischio dell'incapienza, che si verifica quando i rimborsi maturati a seguito di detrazione sono superiori alle imposte dovute: la parte eccedente va persa.

A Milano per rendere più efficienti gli edifici ci sono anche i fondi comunali del Bando BE20, che incentivano anche la realizzazione di tetti o pareti verdi e la depavimentazione dei cortili. I fondi non sono alternativi all'erogazione dei benefici fiscali, ma coprono fino al 70% della quota eccedente le agevolazioni. Un esempio di sinergia tra fondi comunali e superbonus è la riqualificazione di via Valvassori Peroni 76, dove un insieme combinato di opere ha portato a migliorare di ben quattro classi energetiche il condominio (dalla D alla A2), con un risparmio annuo di 88 tonnellate di Co2 grazie alla discesa da 142 a 50 kWh per metro quadrato del fabbisogno energetico. L'intervento, condotto da Teicos, impresa di costruzione specializzata nella riqualificazione energetica, ha comportato l'isolamento delle superfici verticali e orizzontali, la riqualificazione dei balconi, la bonifica dall'amianto e la sostituzione dei serramenti. Ne è risultata non solo una drastica riduzione dei consumi (nella tabella di fonte aziendale vediamo quanto le opere hanno singolarmente inciso) ma anche un aumento del comfort abitativo, perché anche gli alloggi male isolati ora raggiungono i 21 gradi d'inverno, mentre d'estate la temperatura media si attesta attorno ai 25 gradi rendendo raro il ricorso al climatizzatore. Il costo

medio per il singolo condomino è stato di circa 2.600 euro, poiché la gran parte dei 2,2 milioni spesi per la riqualificazione è stata coperta da superbonus e bando comunale.