



# Prezzari Mite, i tetti includono tutti i materiali collegati all'intervento

## Riqualificazione

**Giuseppe Latour  
Luca Rollino**

**M**assimali comprensivi di tutti i materiali collegati all'intervento. Esclusa l'Iva, le prestazioni professionali, le opere relative all'installazione e alla manodopera per la messa in opera dei beni.

Il Dm 14 febbraio del 2022 del ministero della Transizione ecologica (in vigore dal prossimo 15 aprile) fissa i valori massimi previsti per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, agevolati attraverso il ricorso a super ecobonus, ecobonus ordinario e bonus facciate. I valori riportati nell'allegato A del Dm, che va a sostituire il vecchio allegato I del Dm 6 agosto 2020, non sono più onnicomprensivi, come inizialmente ipotizzato, ma includono costi per unità di intervento che tengono conto solo di alcune voci di spesa. Si tratta ora di capire cosa sia compreso.

A questo proposito, il Mite ha in pre-

parazione una serie di chiarimenti, delle FAQ che dovranno dare indicazioni al mercato su cosa includere nelle tabelle. E, dalle prime indiscrezioni, emerge un principio: i costi saranno comprensivi di tutti i materiali collegati alle voci del decreto. Quindi, in caso di installazione di una caldaia, sarà compreso tutto ciò che serve per completare il lavoro, come la canna fumaria e gli impianti collegati.

In attesa di queste indicazioni, comunque, ci sono diversi dubbi che nascono dalla lettura delle tabelle. Sicuramente, i valori riportati sono parametrati al tipo di intervento: metri quadri di superficie per gli interventi sull'involucro e potenza degli impianti installati per la riqualificazione dei sistemi impiantistici. I primi dubbi nascono su come considerare le quantità da utilizzare.

Le superfici di involucro opaco da coibentare sono spesso valutate "vuoto per pieno" sui computi metrici estimativi, poiché i prezzari usati per la computazione analitica prevedono questa metodologia di calcolo. Questa impostazione potrebbe essere considerata valida, e sicuramente gioca a favore del contribuente. Se l'impostazio-

ne fosse invece quella di considerare la superficie di effettiva applicazione, si genererebbero delle complicazioni in fase di asseverazione e poi di controllo (il dato non è derivabile dal computo metrico estimativo, ma dai documenti progettuali), e sicuramente si avrebbe un incremento dell'ordine del 5%-10% dell'indice di costo derivato.

Un discorso simile può essere fatto per gli interventi di riqualificazione impiantistica: se è vero che per le pompe di calore è specificato il riferimento alla potenza in riscaldamento, non è chiaro se la potenza da utilizzare per le caldaie a condensazione sia quella al focolare o quella nominale (numericamente inferiore).

Per quanto riguarda, poi, cosa comprendere nel calcolo degli indici, per esplicita ammissione del legislatore sono escluse Iva, spese professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, asseverazione, visto di conformità) e opere relative all'installazione. In quest'ultima categoria, si ritiene si possano considerare tutte le opere necessarie alla cantierizzazione, che restano detraibili ma non concorrono nella formazione del massimale imposto dal decreto.

Inoltre, viene esclusa anche la «manodopera per la messa in opera dei beni»: questa dizione – va detto – non è di semplice gestione per chi effettua i calcoli e per chi assevera poiché molte voci da prezzario sono fornite inscindibilmente come «fornitura e posa».

Il decreto, però, sembra essere focalizzato sui prezzi dei materiali, come confermeranno anche le prossime indicazioni in arrivo dal Mite: i massimali comprendono, allora, il costo di tutti i materiali e gli elementi necessari alla realizzazione della lavorazione, compresi quelli delle attività accessorie. In questa ottica, la costruzione dell'indice di costo deve tenere conto di tutti i beni impiegati per la realizzazione finita della coibentazione o dell'intervento di riqualificazione impiantistica, compresi eventuali sfridi. Si devono conteggiare anche le lavorazioni preparatorie e propedeutiche, nonché quelle di finitura, che in alcuni casi possono avere un'incidenza molto elevata.