

IMMOBILI & BUSINESS

Strategie La convenienza degli interventi per migliorare le prestazioni termiche dipende soprattutto dall'anzianità dello stabile

Risparmio energetico Attenti al bonus

Scade a fine giugno la detrazione del 55%. In quanto tempo si recupera la spesa per capire se ne vale la pena

DI GINO PAGLIUCA

Tra le mille promesse elettorali più o meno credibili fatte nelle scorse settimane c'era anche quella di prorogare ulteriormente i bonus fiscali sulle ristrutturazioni edilizie e il risparmio energetico. Il rischio istituzionale con cui dobbiamo fare i conti certo non lascia pensare che quella promessa oggi sia una priorità e bisogna quindi attenersi ai fatti: il bonus sulle ristrutturazioni sarà del 50 per cento sull'Irpef per le spese effettuate con bonifico entro il prossimo 30 giugno, e poi scenderà al 36 per cento; il bonus sul risparmio energetico sarà del 55 per cento sull'Irpef o sull'Ires fino al prossimo 30 giugno e poi sarà assorbito dalle agevolazioni sulle ristrutturazioni edilizie e le conseguenze economiche non saranno indolori: per i possessori di immobili residenziali significa vedersi ridurre lo sconto di 19 punti; per chi possiede un immobile non residenziale invece la perdita rischia di essere totale, perché il 36 per cento sulle ristrutturazioni si può applicare alle opere interne limitatamente alle unità residenziali, mentre per il non abitativo l'agevolazione riguarda solo le spese inerenti le parti comuni nei condomini dove la maggioranza millesimale è detenuta dalle unità immobiliari residenziali. Inoltre trattandosi di un'agevolazione Irpef non si applica alle società.

Il tempo corre

Mancano quindi poche settimane per pianificare gli interventi di risparmio energetico se si vuole usufruire di un bonus a prima vista allettante. Ma lo scon-

to fiscale basta a giustificare dal punto di vista economico le spese necessarie? Non sempre, come cerchiamo di mostrare nei numeri di questa pagina, che *CorriereEconomia* ha elaborato a partire dai dati forniti da Agefis, l'Associazione nazionale dei geometri fiscalisti, professionisti che svolgono attività di consulenza fiscale e tributaria in maniera complementare alla consulenza tecnica e immobiliare. Spiega il presidente dell'associazione. Mirco Mion: «Per orientarsi nella scelta degli interventi più appropriati, occorre partire sempre da un'accurata analisi energetica, edile e fiscale, necessaria per contemperare esigenze di benessere, funzionalità, e risparmio».

Gli esempi

Gli interventi considerati riguardano tre unità immobiliari da 80 metri quadrati situate in edifici costruiti in epoca diversa e con prestazioni energetiche tipiche dell'epoca, e per ognuno di essi è stato valutato l'impatto sulla bolletta energetica. *CorriereEconomia* ha poi calcolato il rapporto tra costo dell'intervento e risparmio conseguibile, determinando il tempo necessario per ammortizzare la spesa; nel calcolo abbiamo considerato l'impatto del bonus fiscale al 55 per cento ma abbiamo anche computato la perdita di interessi sul capitale investito, nella misura del 3 per cento all'anno. Va

però precisato che il nostro calcolo presuppone costi invariati per l'energia; in caso di aumento dei prezzi la convenienza degli interventi aumenta. Le operazioni che si ammortizzano in oltre dieci anni non sono da giudicare convenienti.

I lavori

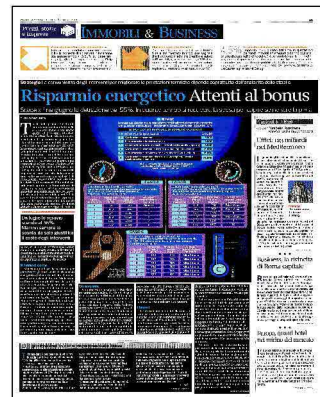
Le sei voci presenti in tabella considerano tre tipologie di intervento, valutate singolarmente o in combinazione tra loro. Si tratta dell'installazione di serramenti nuovi con i doppi vetri, la ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento mediante l'installazione di valvole termostatiche e di una caldaia ad alta efficienza e infine la coibentazione dell'immobile mediante l'isolamento verticale (pareti esterne) e orizzontale (solai e pavimenti).

Nella casa degli anni Cinquanta risultano convenienti tutte le operazioni considerate con l'eccezione del cambio dei serramenti; qui però oltre a una valutazione strettamente economica bisogna vedere qual è nel concreto la situazione dell'unità immobiliare. Se ad esempio la temperatura fornita dall'impianto di riscaldamento è bassa i doppi vetri permettono di alzarla a parità di spesa, inoltre bisogna considerare che i doppi vetri migliorano l'isolamento acustico dell'immobile se questo affaccia su una strada rumorosa.

Nella casa anni Settanta risulta sempre favorevole la coibentazione dell'edificio, con un periodo di ammortamento valutabile in 6 anni. Infine, negli immobili di epoca più recente è ben difficile che si rendano necessari interventi come quelli qui ipotizzati perché le caratteristiche progettuali dell'edificio già consentono di abbattere i costi di partenza della bolletta energetica: su un immobile da 80 metri quadrati la bolletta annua per un edificio recente è infatti meno di un terzo rispetto a quella pagata per edifici progettati mezzo secolo fa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Da luglio lo sgravio scende al 36%. Ma non sempre lo sconto da solo giustifica il costo degli interventi



Il test

La spesa per effettuare e principali interventi finalizzati al risparmio energetico. E in quanti anni si recupera l'investimento tenendo conto degli sgravi del 55%

SI IPOTIZZA UN IMMOBILE DI 80 METRI QUADRATI

I 6 interventi ipotizzati

	Costo
1 Sostituzione serramenti	5.000
2 Ristrutturazione impianto termico	8.000
3 Coibentazione strutture opache verticali e orizzontali (cappotto)	8.000
4 Sostituzione serramenti e ristrutturazione impianto termico	13.000
5 Ristrutturazione impianto termico e coibentazione involucro	16.000
6 Sostituzione serramenti, ristrutturazione impianto termico e coibentazione involucro	21.000

Tutti i valori sono ipotizzati sulla base di un costo per produrre 1 kWh di energia con il metano pari a 7 centesimi di euro



CASO A

Unità immobiliare in edificio anni 50 con prestazioni energetiche pessime (consumo medio di 556 kWh al metro quadrato per anno) e spesa di 3.114 euro all'anno

Tipo di intervento	Risparmio annuo in %	Risparmio annuo in euro	Anni per ammortizzare la spesa
1	9,7	302	Oltre 10
2	30,8	958	7
3	57,4	1.786	5
4	36,9	1.148	9
5	69,1	2.150	7
6	75,7	2.358	8

CASO B

Unità immobiliare in edificio anni 70 con prestazioni energetiche mediocri (consumo medio di 434 kWh al metro quadrato per anno) e spesa da 2.430 euro all'anno

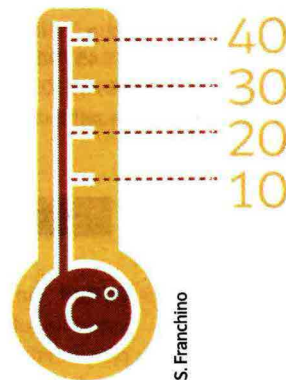
Tipo di intervento	Risparmio annuo in %	Risparmio annuo in euro	Anni per ammortizzare la spesa
1	11,5	280	Oltre 10 anni
2	24,0	582	Oltre 10 anni
3	52,3	1.271	6
4	31,8	773	Oltre 10 anni
5	61,3	1.490	9
6	68,4	1.663	10

CASO C

Unità immobiliare in edificio anni 2000 con prestazioni energetiche buone (consumo medio di 169 kWh al metro quadrato per anno) e spesa da 969 euro all'anno

Tipo di intervento	Risparmio annuo in %	Risparmio annuo in euro	Anni per ammortizzare la spesa
1	10,1	118	Oltre 10 anni
2	10,7	124	Oltre 10 anni
3	39,1	393	Oltre 10 anni
4	18,9	202	Oltre 10 anni
5	44,4	443	Oltre 10 anni
6	52,7	521	Oltre 10 anni

Fonte: elaborazione su dati Agefis, calcolo del ritorno dell'investimento di CorriereEconomia



I quattro casi in cui si risparmia sulle tasse

Il bonus del 55 per cento su Irpef o Ires riguarda quattro categorie di intervento:

- 1) la riqualificazione energetica di edifici esistenti, a condizione che le opere consentano di ottenere una prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori ministeriali di riferimento, previsti dal decreto del ministero dello Sviluppo del 26 gennaio 2010. Il valore massimo della detrazione è di 100 mila euro;
- 2) interventi di coibentazione delle strutture

- verticali e orizzontali e installazione di finestre comprensive di infissi, i portoni d'ingresso che non diano su locali già riscaldati fino a un valore massimo della detrazione di 60 mila euro. Il bonus è subordinato al rispetto dei requisiti previsti dal decreto ministeriale citato sopra;
- 3) installazione di pannelli solari fino a una detrazione di 60 mila euro;
- 4) interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e

contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. La detrazione spetta fino a 30 mila euro. L'agevolazione si applica anche alle spese di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa dispersione di calore. Il bonus è applicabile alle spese per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore.

G. PAG.

© RIPRODUZIONE RISERVATA