

DETRAZIONI

**Lavori edili:
 la convenienza
 del condominio**

Dell'Oste e Mazzei > pagina 5

La manovra
 GLI IMMOBILI



La scala di priorità

Le percentuali maggiorate sono riservate al cappotto termico e a chi migliora le prestazioni di riscaldamento e raffrescamento

Condominio, quanto vale l'ecobonus

Con le detrazioni il costo degli interventi più efficienti si ammortizza in poco più di due anni

Cristiano Dell'Oste

Condominio a Roma, 15 appartamenti e riscaldamento con caldaia a gasolio. In una situazione come questa, un intervento di riqualificazione energetica che implica la termoregolazione del calore e la sostituzione della centrale termica può ripagarsi in poco più di due anni, grazie anche alle detrazioni fiscali, che la legge di bilancio si propone di prorogare fino al 31 dicembre 2021 (con percentuali maggiorate fino al 75% per alcuni interventi).

Dopodiché - una volta ammortizzato il costo iniziale, stimato nel nostro esempio in 2.900 euro per alloggio - ogni proprietario comincia ad avere un risultato netto positivo, nell'ordine dei 1.250 euro

all'anno (di cui 1.063 euro per la minor spesa di riscaldamento e 189 per la rata del bonus). Ma se i lavori non sono ben congegnati, i tempi si allungano molto.

Le simulazioni elaborate da Cremonesi Consulenze per Il Sole 24 Ore permettono di misurare la convenienza delle diverse soluzioni su due edifici-tipo (si veda il grafico in pagina). Il primo aspetto da sottolineare è che i margini di riduzione della bolletta sono tanto più elevati quanto più inefficiente è la situazione di partenza del sistema involucro-impianto. È per questo motivo che negli edifici con vecchie caldaie e nei palazzi con la struttura in cemento armato costruiti negli anni 60 e 70 l'investimento si ripaga più in fretta.

Il secondo punto-chiave è che c'è un ordine di priorità tra gli interventi, che dipende dalle condizioni specifiche del singolo immobile. «È solo attraverso la diagnosi energetica che si vede quali sono gli interventi da realizzare per primi, in questo senso il progetto è fondamentale», osserva Renato Cremonesi, presidente di Cremonesi Consulenze. «Ad esempio - prosegue - se un edificio ha una caldaia vecchia e un pessimo isolamento, conviene prima cambiare la caldaia. In ge-

nera è realizzabile senza problemi tecnici e con costi inferiori».

In questo quadro, il progetto della legge di bilancio ora atteso all'ok del Parlamento agisce su due livelli. Da un lato, proroga fino al 31 dicembre 2021 la detrazione del 65% per gli interventi su parti comuni, per gli stessi lavori agevolati quest'anno (tra gli altri, sostituzione delle caldaie con modelli a condensazione, coibentazioni, installazioni di pannelli solari, cambio delle finestre). Dall'altro lato, introduce - sempre fino al 2021 - due detrazioni maggiorate:

- al 70%, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda (si pensi al cappotto termico);

- al 75%, se gli interventi puntano a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e raggiungono almeno la qualità media prevista dal Dm Sviluppo economico del 26 giugno 2015 (ma qui bisognerà chiarire se è indispensabile avere l'aria condizionata in comune, fatto rarissimo nei vecchi edifici).

In base al testo attuale, quindi, chi si limita a intervenire sul riscaldamento non avrà il bonus *extra large*. Peraltro, la differenza non è enorme: nel caso del condominio di Torino proposto nelle simulazioni, se il cambio della caldaia avesse il 70% anziché il 65% l'investimento sarebbe coperto dopo 6,8 anni anziché sette. È molto più rilevante, invece, garantire un orizzonte quinquennale a tutte e tre le gradazioni dell'ecobonus (65, 70 e 75%). C'è tempo a sufficienza a pianificare gli interventi - se necessario - cercare i finanziamenti o studiare la possibilità di cedere il credito d'imposta (si veda l'articolo in basso).

La legge di bilancio cambierà anche la spesa massima agevolabile, portandola per tutti i lavori a 40mila euro per unità immobiliare (oggi, invece, varia in base all'intervento: ad esempio, per la caldaia l'ecobonus è al massimo di 30mila euro, che corrisponde a una spesa di 46.153 euro).

La nuova soglia, comunque, non pare troppo penalizzante (nelle simulazioni in pagina, solo i lavori più pesanti superano i 10mila euro per alloggio). È più penalizzante, invece, il fatto che la legge di bilancio proroghi per un solo anno la detrazione del 50% sulle ristrutturazioni. In questo caso, la termoregolazione e contabilizzazione dal 2018 avrà solo il 36% quando è eseguita da sola, perché accede all'ecobonus solo se abbinata al cambio di caldaia. Peraltro, essendo intervento già obbligatorio, è ragionevole aspettarsi che i ritardatari si attivino nel 2017.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

75 *percento*

Ecobonus al massimo
 È la quota detraibile per interventi su riscaldamento e raffrescamento

Il Sole **24 ORE.com**

QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO
Vincolo pertinenziale per i posti auto di proprietà comune

Sul Quotidiano Condominio tutti i giorni l'offerta informativa del Gruppo Sole 24 Ore e gli approfondimenti per gli operatori professionali. Nell'edizione online di oggi l'articolo in esclusiva di **Luana Tagliolini** sul vincolo pertinenziale dei posti auto condominiali

www.quotidiancondominio.ilssole24ore.com

Le simulazioni

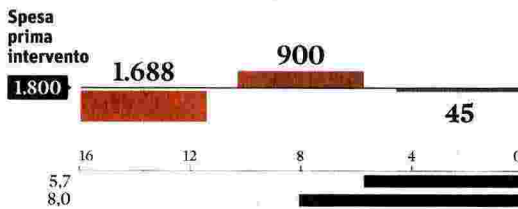
Il bilancio degli interventi di riqualificazione su due condomini-tipo, con l'investimento, il risparmio energetico e le detrazioni previste per il 2017

Edificio a Roma, costruito negli anni 70, con struttura in cemento armato e impianto termico condominiale a colonne montanti alimentato a gasolio. 15 unità abitative. Consumo di energia primaria 180.000 kWh/anno (pari a 171 kWh/mq/anno)

Emissioni di CO2 annue: 50 tonnellate

Spesa annua totale per riscaldamento: 27.000 euro

| Spesa annua individuale riscaldamento dopo l'intervento In euro | Investimento su base individuale In euro | Rata annua della detrazione al 50% In euro |
|--|---|---|
| 1.688 | 900 | 45 |



INVESTIMENTO TOTALE
In euro

13.500 **44.616**

Installazione del sistema di termoregolazione e contabilizzazione dei consumi. Obbligatorio in base al decreto legislativo 102/2014

TEMPO DI RECUPERO
In anni

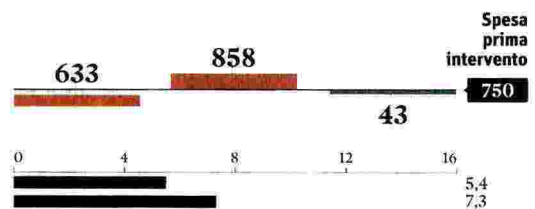
Con detrazione
Senza detrazione

Edificio a Torino, costruito negli anni 70, con struttura in cemento armato e impianto termico condominiale a colonne montanti alimentato a metano. 52 unità abitative. Consumo di energia primaria 468.000 kWh/anno (pari a 129 kWh/mq/anno)

Emissioni di CO2 annue: 93 tonnellate

Spesa annua totale per riscaldamento: 39.000 euro

| Spesa annua individuale riscaldamento dopo l'intervento In euro | Investimento su base individuale In euro | Rata annua della detrazione al 50% In euro |
|--|---|---|
| 633 | 858 | 43 |



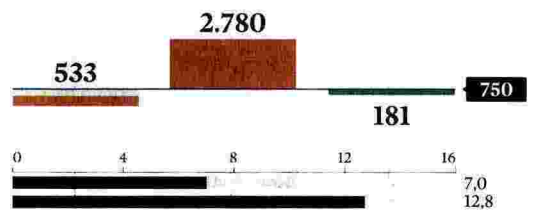
INVESTIMENTO TOTALE
In euro

43.500 **144.560**

Come nel caso precedente e, in più, sostituzione della vecchia caldaia con nuova caldaia a condensazione, a metano

TEMPO DI RECUPERO
In anni

Con detrazione
Senza detrazione



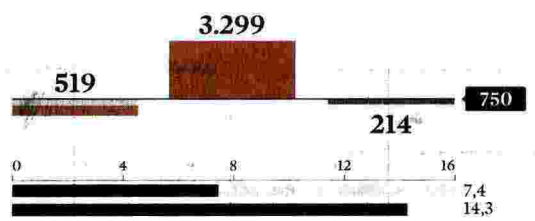
INVESTIMENTO TOTALE
In euro

56.500 **171.560**

Come nel caso precedente e, in più, isolamento termico del sottotetto

TEMPO DI RECUPERO
In anni

Con detrazione
Senza detrazione



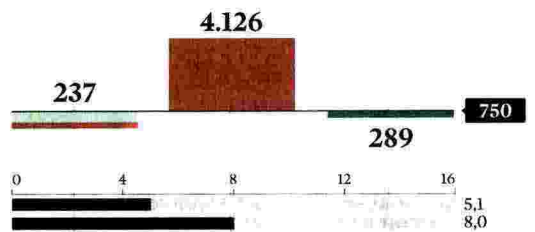
INVESTIMENTO TOTALE
In euro

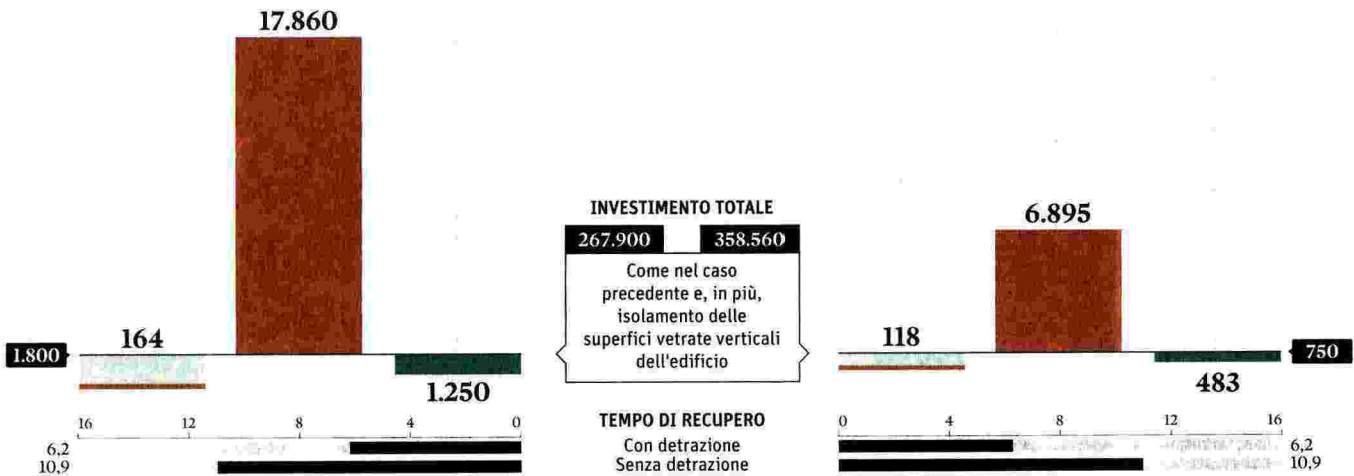
164.900 **214.560**

Come nel caso precedente e, in più, isolamento termico delle superfici opache verticali dell'edificio (cappotto termico)

TEMPO DI RECUPERO
In anni

Con detrazione
Senza detrazione





Fonte: esempi elaborati in collaborazione con Cremonesi Consulenze

