

ITALIA
CASA DOLCE CASA

TUTTI PAZZI PER

NEL PAESE DEI PALAZZINARI E DELLE VILLETTE ABUSIVE, PER LA PRIMA VOLTA LA PAROLA D'ORDINE NON È



Che cos'è

Il Superbonus è un'agevolazione (decreto Rilancio) per alzare al 110% la detrazione sui lavori eseguiti fra il **1° luglio 2020** e il **31 dicembre 2021**

Riguarda gli interventi di efficientamento energetico; antisismici; impianti fotovoltaici; colonnine di ricarica



Come si accede

È necessario effettuare **lavori trainanti**: isolamento termico dell'involucro degli edifici (**cappotto**), sostituzione degli impianti di riscaldamento, interventi antisismici

Per essere ammessi al Superbonus, gli interventi devono assicurare il miglioramento di **due classi energetiche** dell'edificio

In presenza di almeno uno dei lavori "trainanti", vengono incentivate al **110%** anche le spese per l'efficientamento energetico (come gli infissi), l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e di colonnine di ricarica per veicoli elettrici

Lavori "trainanti"

Cappotto termico

Utile a isolare la casa dall'esterno con pannelli isolanti in lana minerale, oppure sintetici come xps, eps, poliuretano, o bio come la fibra di legno. Vengono applicati sulla facciata o, quando non è possibile, all'interno.

Il cappotto comprende superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (pareti, tetti inclinati e tetti piani). Un'alternativa innovativa è il "tetto verde"

Impianti

Tra i lavori molto probabilmente detraibili, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione esistente con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione di classe A, a pompa di calore, inclusi impianti ibridi o geotermici ecc.

I NUMERI

36
documenti da preparare

75%
percentuale di italiani proprietari di casa

15%
percentuale di italiani con seconda casa

12 mln
il numero dei condomini in Italia



IL SUPERBONUS

COSTRUIRE MA **RIQUALIFICARE**. DISTRICANDOSI TRA SCIA, CALDAIE SMART E SOPRATTUTTO CAPPOTTI

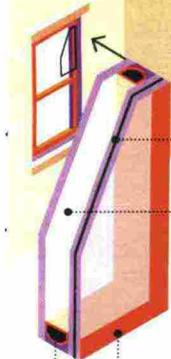
Lavori subordinati



Fotovoltaico
Meglio se integrato visto che la tecnologia attuale produce pannelli di grande valore estetico (tipo piastrelle). È però sempre possibile utilizzare nella copertura i pannelli fotovoltaici classici.



Schermature solari
Fondamentali con il clima italiano, devono essere esterne per avere un'efficacia termica: tende a rullo, veneziane, tende a bracci, pergole addossate alla parete.



Doppio vetro
Camera/e d'aria con gas

Finestre
Il pvc disperde meno il calore rispetto ad altri materiali dei telai ed è resistente negli anni, e poi può presentare tantissimi finiture, dall'alluminio all'effetto legno.

Telaio in pvc
Profilo distanziatore



Chi può usufruirne
Condomini; persone fisiche proprietari dell'immobile oggetto dell'intervento; case popolari; cooperative; onlus; associazioni sportive dilettantistiche



Le spese
Sono previsti **massimali** di spesa (anche 50.000 euro per l'abitazione familiare, 30.000 euro a famiglia per i condomini con più di 8 appartamenti)

La detrazione del 110% è da ripartire in **5 quote annuali** di pari importo

In alternativa alla detrazione, è possibile fruire di uno **sconto** in fattura da parte dei fornitori che eseguono i lavori

Esiste anche la possibilità di cedere il **credito fiscale** corrispondente alla detrazione spettante, dal 15 ottobre. Con il coinvolgimento delle **banche**, è dunque possibile farsi finanziare i lavori "gratis"

TESTI A CURA DI RAFFAELE RICCIARDI
CON LA SUPERVISIONE DI MARCO IMPERADORI
DEL POLITECNICO DI MILANO

Fonte: MINISTERO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE

INFOGRAFICA DI PAULLASIMONETTI

di Giuseppe Smorto

ROMA. Molti i pentiti per la veranda abusiva, tutti pazzi per il Superbonus, improvvisamente esperti di coibentazione e frangisole. «Prima, era una guerra anche il cambio di una lampadina o di uno zerbino. Ora si presentano con grandi progetti, parlano di Ape, Scia e caldaie intelligenti». Non sono giorni semplici per il romano Guido Fontana e per gli oltre 300 mila amministratori di condominio in Italia. È stata un'estate di conversazioni e sogni in libertà, il ritorno ai social di una volta: l'ombrellone, l'ascensore, il cortile, il terrazzo usato per le assemblee, ovunque il Superbonus è *trend topic*.

La prima domanda che corre: dov'è il trucco? Detto in modo didascalico, l'opzione che sembra avere più successo è questa: lo Stato finanzia il 110 per cento dei lavori di efficientamento energetico, anche per le seconde abitazioni. Il 10 per cento va alle banche (o altri player del settore come le Poste) che prendono in carico il credito e anticipano il pagamento alle ditte che fanno i lavori. L'utente finale avrà un vantaggio "chiavi in mano" in termini di comfort e bollette, la sua casa aumenterà di valore. E tutti sanno cosa vuol dire casa per gli italiani.

NIENTE OPERE AL NERO

Il percorso non è facile, ma sulla carta virtuoso, controllato e garantito da tecnici indipendenti. I tetti di spesa sono alti (attenti alle correzioni in corsa): anche 50 mila euro per l'abitazione unifamiliare, 30 mila a testa per i condomini con più di otto appartamenti. Ma non devono esserci abusi. Il diavolo dell'ultimo piano che ha costruito la mansarda rischia gli insulti e le denunce dei vicini, perché in questo caso il bonus non scatta. Il birichino che ha fatto uno strano vano-doccia in giardino ha l'occasione per



ITALIA
CASA DOLCE CASA

rimettersi in regola, abbattendolo. Lo sfrontato che ha chiuso il balcone può e deve riaprirlo.

Le stesse aziende devono garantire qualità e assunzioni regolari, il "nero" nell'edilizia resta purtroppo la regola, soprattutto per le manutenzioni. Controllati i documenti e ricevuto l'ok allo studio di fattibilità, si parte: cappotti termici, caldaie, pannelli, infissi. Ci sono i lavori trainanti e quelli trainati: serve un glossario. L'imperativo, dare allo stabile almeno due classi in più, quelle misurate proprio dall'Ape, la pagella energetica: al momento in Italia solo un edificio su dieci ha voti buoni.

OCCHIO ALLE TRUFFE

Per gli imprevisti, si stanno già muovendo le grandi assicurazioni con una polizza *ad hoc*. Per i furbi, diciamo che non sarà facile, ma di sicuro qualcuno ci proverà: le vie della truffa sono infinite, ma i soggetti coinvolti sono molti, difficile mettersi insieme.

Il bello è che sono tutti d'accordo: governo, aziende, sindacati: sembra una grande occasione per aggredire la crisi del settore. Annunciati 90 mila posti di lavoro, piccole e medie imprese che respirano dopo più di dieci anni di crisi. Perfino «un'occasione di bellezza» come dice Marina Marino, urbanista minacciata dalle mafie per la sua battaglia contro l'abusivismo e oggi impegnata con il Commissario straordinario di Vittoria, nel Ragusano.

Una voce controcorrente è quella dell'economista Massimo Baldini, che insegna all'Università di Modena. Qualche anno fa ha scritto per Il Mulino *La casa degli italiani* e può ricordarci che il 75 per cento ce l'ha di proprietà e il 15 per cento ne ha anche una seconda: «La ritengo una strada vecchia: non mi stupisco dell'interesse dei cittadini, è un incentivo molto forte. Ma è un po' come gli 80 euro di Renzi: se l'economia ristagna, si va poco lontano cercando di aumentare il tenore di vita delle famiglie solo con misure che girano intorno all'Irpef. Ha senso, poi,

aumentare il debito pubblico per dare sconti fiscali soprattutto a soggetti con reddito medio-alto?».

IN QUEI LABIRINTI OSCURI

La casistica è infinita (per i quesiti vi rimandiamo al ricco speciale sul sito di *Repubblica*), i cavilli e i documenti da presentare sono tanti. La casa indivisa con la nonna e i cugini, l'ingresso dal giardino del condominio, la strada privata ancora in-

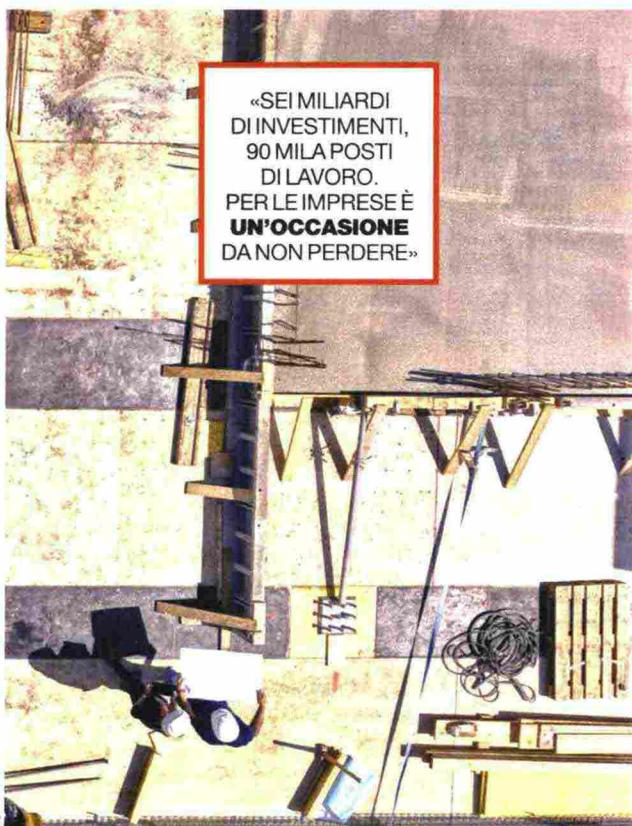
testata al vecchio proprietario: una sola di queste condizioni rischia di far saltare l'operazione. Confedilizia segnala: all'interno dello stesso edificio possono esserci appartamenti con categorie differenti. Verrebbe da citare Guccini: "...*Nei labirinti oscuri delle case...*", ma lui parla d'amore.

E sono proprio amministratori come Fontana (circa 30 condomini, alcuni anche con otto palazzine) a dire: «Ci sono 36 documenti da preparare, le aziende e le banche stesse possono supportare i cittadini. Soprattutto in città come Roma è impossibile trovare palazzi senza difformità, alcune difficili da sanare. Non è un sogno per tutti, ma può diventarlo per molti se il governo fa diventare strutturale questa misura, andando oltre il 2021». Il premier Conte lo ha promesso.

L'EUROPA CI GUARDA

Flavio Monosilio, direttore del Centro Studi dell'Associazione Costruttori Edili-Ance, aveva fatto un conto all'inizio dell'estate: «Sei miliardi di investimenti, 90 mila posti di lavoro». Senza considerare l'indotto.

Poi l'iter del decreto Rilancio ha subito un rallentamento, sono stati pubblicati altri due decreti attuativi, decisivo il passaggio alla Corte dei Conti. Quindi finestra più stretta, ma Monosilio non se la sente di abbassare la stima: «È un'occasione da non perdere, le imprese non l'avevano da tempo, almeno dalla crisi del 2008. In Italia abbiamo dodici milioni di condomini: non ci sono ditte, ponteggi, professio-



nisti e forza lavoro per risanarli tutti. La domanda tende all'infinito, c'è il rischio che imprese senza esperienza si mettano per la prima volta sul mercato. Scegliete la qualità, non l'improvvisazione, attenti agli annunci-truffa sul web e al "tutto-gratis". Insieme ai sindacati, stiamo organizzando corsi di formazione per il personale. Abbiamo una certa fretta, lo confesso: per essere terminati entro il 31 dicembre 2021 – che è al momento la scadenza – certi lavori devono iniziare entro il prossimo giugno, non sarà per niente facile. Ma dobbiamo farlo, e non solo per dare una scossa all'economia. L'Europa ci guarda e chiede al nostro Paese di raggiungere gli obiettivi anti inquinamento». Entro il 2030, infatti, un terzo dei consumi dovrà provenire da fonti pulite. I pannelli solari sono una parte facoltativa ma rilevante dell'offerta.

Per l'architetto Mauro Spagnolo, che dirige *Rinnovabili.it*, è un'opportunità senza precedenti: «Per la prima volta, parliamo di rigenerare, non di costruire: dobbiamo solo riqualificare. Senza considerare il vantaggio del cittadino, anche in termini di abbassamento delle bollette. Ed è così che cresce anche l'attenzione alle tematiche ambientali».

IL NON-FINITO

E al Sud, nelle lande in cui il non-finito rovina paesaggi-cartolina, in certi quartieri dove l'abusivismo è regola, e dove in una notte può nascere un muro, che cosa succede? Marina Marino ha fatto i conti in passato con la sopraffazione e la mafia: dopo varie minacce e messaggi intimidatori, un giorno ha trovato un revolver sulla scrivania. Aveva appena bloccato la costruzione di un mega villaggio turistico. Preferisce lavorare con i commissari e non con i sindacati, il suo punto di vista aiuta a capire. Certo il Superbonus non dà i soldi per finire il non-finito, ma può forse essere uno stimolo per completare il non-completato. O no? «Io ci credo, è una misura che può rendere più gradevoli le nostre città. In queste

settimane sta crescendo l'interesse dei privati e delle piccole imprese. Unico limite, l'inflessibilità sui tecnici, che si devono assumere la responsabilità sui lavori con la loro firma. Ma è un mondo intero che si sta muovendo, con le piccole banche che diventano imprenditrici, le imprese che cercano manodopera, il cittadino stimolato dal finanziamento che può pensare finalmente al condono. Conviene metterti in regola, se rifanno facciata e cappotto

termico». Nella stessa direzione sembra andare la Regione Sicilia che annuncia un intervento sulle case popolari. Sull'onda del Superbonus, promette anche di avviare ristrutturazione e riconversione *green* degli immobili.

IN CASO DI SISMA

Mariella Ciannavei guida la SO.EN, 25 dipendenti, sede ad Ascoli, interventi in Marche e Abruzzo. Racconta di non aver mai visto tanta curiosità e attesa: «Ci vengono a cercare, non abbiamo nemmeno fatto in tempo a proporci. Siamo ancora fermi ai box, seguiamo le cronache minuto per minuto. Il fattore tempo è decisivo. Comuni come Ascoli stanno pensando a una sanatoria unica per condominio sugli abusi, in modo da accelerare i tempi. Sentiamo già parlare di atti di citazione nei confronti di chi ha fatto una variazione che non può essere sanata

in tempo». E voi lavorate anche nell'area colpita dai terremoti. «Sì, il decreto Rilancio offre un Sismabonus, possiamo demolire e ricostruire, far nascere case più sicure con sistemi di monitoraggio strutturale: per esempio, per chiudere gas ed elettricità in caso di scossa forte». Sistemare quello che è stato fatto male sembra un buon programma, di quali professionalità avrete bisogno? «Ci serviranno muratori, tecnici, serramentisti, idraulici. Finalmente, quasi non ci credo».

No, non bisogna credere a tutto. Però, nel dubbio, informiamoci bene.

Giuseppe Smorto

© RIPRODUZIONE RISERVATA

9 ottobre 2020 | **il venerdì** | 47

