

Super Ecobonus 110%

**Guida ragionata ai nuovi incentivi per l'edilizia
previsti dal Governo con il Decreto-legge Rilancio
n. 34 del 19.05.2020 (S.O.G.U. n. 128 del 19.05.2020)**

Introduzione

Ristrutturare casa è spesso un'esigenza ma altrettanto spesso molte famiglie vi rinunciano perché l'intervento richiede un grosso investimento, che non è alla portata di tutti, a maggior ragione oggi, ai tempi del Covid-19.

I vantaggi della ristrutturazione sono evidenti: un'immobile "come nuovo" senza la necessità di ricostruirlo ma potendo godere i vantaggi di una casa moderna.

Uno per tutti è il tema della riqualificazione energetica e degli immobili "green" o NZEB. In tutti i casi il punto è poter disporre di una casa con ridotte dispersioni di calore in inverno e richieda meno energia in estate per rimanere fresca e vivibile, con la diretta conseguenza di risparmiare sulla bolletta energetica.

Se il proprio immobile è stato costruito prima del 2000 sicuramente l'isolamento termico è molto limitato e gli impianti sono stati realizzati con tecnologie ormai obsolete.

La conseguenza diretta è che le spese di gestione - complice l'estremizzazione del clima - sono alte: d'inverno si è costretti a tenere la temperatura bassa per evitare un salasso con la bolletta del gas e d'estate occorre sempre far ricorso ai condizionatori perché la temperatura interna diventa poco confortevole già nel mese di giugno.

L'attuale tecnologia delle costruzioni ha ovviamente trovato rimedio a queste problematiche ormai da anni ma se è sostanzialmente semplice costruire un nuovo immobile rispettoso dell'ambiente (e del portafoglio di chi lo abita) non è altrettanto immediato riqualificare un immobile esistente.

Un tipico condominio anni '80 - piuttosto che villetta a schiera della stessa epoca - per poter raggiungere gli standard moderni richiedono:

- la sostituzione dei serramenti;
- la realizzazione di un "cappotto termico", cioè di un involucro in materiale isolante che rivesta le superfici esterne della casa per ridurre le dispersioni di calore durante la stagione fredda;



INGEGNERIA

- la riqualificazione della copertura del fabbricato, sempre al fine di contenere e ridurre le emissioni;
- l'installazione di un moderno impianto di riscaldamento e raffrescamento, meglio se funzionante in pompa di calore, completato da un impianto fotovoltaico per sfruttare l'energia del sole per produrre energia elettrica.

È abbastanza evidente che questi siano soluzioni complesse e costose, ma si tratta di interventi che - se adeguatamente progettati e realizzati - rimettono l'immobile a nuovo per almeno 20 anni e ne preservano il valore nel tempo.

Fino ad oggi chi affrontava questi investimenti si vedeva riconosciuto dallo Stato, nel migliore dei casi, il 65% di quanto speso, sotto forma di uno sconto (tecnicamente una detrazione d'imposta) sulle tasse che si sarebbero dovute pagare nei successivi 10 anni.

Si capisce quindi che, a meno di avere la liquidità necessaria già disponibile, era di fatto poco praticabile – se non per i più benestanti – questa tipologia di lavori, che richiede investimenti di almeno 100 mila euro per immobile. Certo si possono recuperare fino a 65 mila euro nei successivi dieci anni ma intanto si anticipano quattrini e in periodi di crisi come l'attuale ciascuno tende invece a tenersi ben stretto il proprio patrimonio – piccolo o grande – proprio per far fronte all'incertezza del futuro.

Le novità introdotte dal decreto-legge

Ora però le carte si rimescolano grazie al decreto-legge "rilancio" recentemente approvato dal Governo e la prospettiva cambia radicalmente.

I pilastri dei nuovi incentivi per la riqualificazione energetica - il cd. Super EcoBonus - sono:

- incentivo innalzato al 110%;
- necessità di eseguire lavori "importanti" (cappotto termico, impianto di riscaldamento, ecc.);
- possibilità di cedere il credito di imposta all'impresa che realizza l'intervento.

La conseguenza è che rendere un edificio più virtuoso dal punto di vista energetico non costerà nulla. Anzi, le opere necessarie a raggiungere lo scopo consentiranno a chi paga

direttamente l'impresa di ottenere uno sconto fiscale spalmato in cinque anni superiore alla spesa sostenuta.

Portare infatti la detrazione al 110% significa che lo Stato riconosce uno sconto fiscale superiore alle spese effettivamente sostenute. In altre parole, lo Stato si assume l'onere dei lavori a condizione che questi siano effettuati secondo certe modalità e rispettando innanzitutto il termine ultimo del 31.12.2021.

Questo dei per sé è tantissimo, ma la vera rivoluzione è la cessione dello sconto fiscale all'impresa: così facendo infatti il proprietario dell'immobile non deve anticipare nulla (ed ovviamente non recupera fiscalmente nulla negli anni successivi) ma si limita a trasferire all'impresa il beneficio fiscale a pagamento del prezzo dei lavori svolti.

Una misura choc, quindi che potrebbe consentire a tutti di dotarsi di un immobile di fatto nuovo, senza spendere nulla. Insomma, la riqualificazione energetica a portata di ogni tasca.

Le nuove disposizioni però prevedono che questo vantaggio straordinario sarà valido solo per chi procederà alle opere tra luglio 2020 e la fine del 2021.

I profili di criticità

Come in tutte le grandi opportunità ci sono anche ovviamente dei profili di criticità:

- occorre sbrigarsi perché le imprese verranno presto saturate dalle domande e non saranno in grado di far fronte alle richieste;
- non tutte le imprese sul mercato hanno la forza economica per sostenere i costi dei lavori senza essere pagate direttamente, quindi ci sarà un'offerta limitata sul mercato alle imprese solide che garantiscono le banche che le finanziano;
- non tutti gli operatori del settore (i tecnici in primis) hanno una struttura così flessibile da poter seguire numerosi interventi in contemporanea, con la necessaria professionalità;
- la normativa è complessa e costellata di criticità. È sufficiente sbagliare un passaggio e si rischia di perdere tutto il contributo.

La soluzione “chiavi in mano” AB INGEGNERIA

AB INGEGNERIA ha sviluppato, in esclusiva per i propri clienti, una soluzione “chiavi in mano” che copre tutte le tipologie di lavori dalla ristrutturazione della villetta sino al recupero del complesso condominiale di dimensione importante.

La proposta prevede:

- ⇒ un servizio di consulenza preliminare – gratuito qualora i lavori vengano poi effettivamente affidati – che consente al cliente di farsi un quadro completo della fattibilità dell’intervento, senza anticipare alcuna spesa;
- ⇒ l’esecuzione dell’intero intervento da parte di un general contractor, cioè di un’unica impresa, di elevatissimo standard;
- ⇒ tutte le attività tecniche (pratiche edilizie, sicurezza cantieri, progetto termotecnico, collaudi, certificazione energetica, consulenza fiscale ed amministrativa, supporto all’amministratore di condominio) fino al rilascio del visto di conformità da parte del CAF come previsto dal decreto (passaggio senza il quale il contributo non può essere ottenuto).

Riteniamo, sulla base della nostra esperienza consolidata negli anni, che il “General Contractor” sia l’unica soluzione economicamente vantaggiosa per affrontare l’intervento.

L’aspetto più critico di tutta l’operazione infatti è poter disporre di un’impresa che si possa assumere l’onere di “rilevare” i crediti di imposta, che i singoli proprietari matureranno al termine dei lavori, e che soprattutto abbia la capacità economica di poter anticipare il costo dei lavori ai clienti finali. Il rimborso statale infatti è condizionato ad una serie di verifiche che richiedono tempi lunghi mentre il pagamento di un’impresa di norma va fatto per acconti e con un saldo al termine dei lavori. Occorre quindi un’impresa molto solida, che possa ottenere dalle Banche la liquidità necessaria a sostenere l’intera operazione.

Inoltre, rinunciare a questa soluzione, comporterebbe la necessità di moltiplicare gli adempimenti amministrativi – che dovrebbero essere svolti per impresa coinvolta, con il rischio di perdere il finanziamento e di veder allungare tempi e crescere i costi.



INGEGNERIA

La critica che viene mossa a questa soluzione di solito è la maggiore onerosità rispetto alla soluzione con appalto "a spezzatino". In questo caso però il problema non si pone: i costi sono coperti al 100% dal bonus e di conseguenza, se il preventivo è completo e contenuto nelle somme agevolate, il privato non rischia di subire maggiori costi, anzi è sostanzialmente economicamente neutro.

Superato così lo scoglio principale - consentire cioè ai proprietari di non anticipare nulla – il secondo aspetto critico sono le capacità tecniche dell'impresa e la sua affidabilità.

È evidente che si attiverà un mercato molto competitivo e potrebbe accadere che un'impresa possa anche abbandonare un lavoro già appaltato e non ancora iniziato per poterne svolgere uno meglio remunerato. Occorre quindi affidarsi ad un costruttore storico, possibilmente dotato di manodopera propria, che abbia interesse a non perdere credibilità sul mercato.

L'aspetto tecnico, che è il cuore delle attività di AB INGEGNERIA, non lascia nulla al caso. Solo con un coordinamento di tutte le attività tecniche da parte di un unico soggetto – che può essere solo una società di ingegneria – può garantire che ogni cosa vada al suo posto senza inciampi, a partire dal progetto preliminare, sino al collaudo finale dei lavori e al rilascio della certificazione del credito d'imposta da cedere poi all'esecutore.

Niente è lasciato al caso ed il cliente viene seguito in tutto l'iter fino al collaudo, senza spendere nulla e con la certezza di avere uno staff preparato ed affidabile che si occupa di tutto.

Con la nostra soluzione, quindi, il cliente, dopo essersi affidato a noi, non ha più alcuna preoccupazione se non pensare a come godersi la "nuova" casa, perché di questo si tratta.