

Incentivi al recupero, guida ai

titoli abilitativi

Cresme: spira per le costruzioni

Sei mesi in più agli sconti per le ristrutturazioni al 50% (poi torneranno al 36%) – Prestazioni

edifici, per l'obbligo dell'attestato serve un Dm

per le costruzioni

PAGINE A CURA DI ALESSANDRO ARONA

Gli interventi per la semplice sostituzione di impianti di riscaldamento possono essere realizzati in edilizia libera, senza neppure comunicazione al Comune, e anche gli interventi di recupero e miglioramento energetico dell'edificio rientrano tutti (salvo rare eccezioni) in regime di edilizia autocertificata, Cii o Scia.

Qui a destra abbiamo ricostruito, con la collaborazione dei nostri esperti, la mappa degli interventi agevolabili con il bonus energia del 55% (ora 65%) e con le detrazioni al recupero (36%, ora 50%) (sul sito anche la parte con il nuovo Conto termico).

IL REBUS TITOLI ABILITATIVI

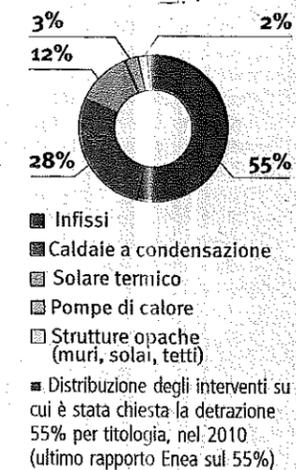
Tuttavia non è sempre facile capire in quale categoria edilizia deve essere collocato un certo intervento. La normativa sulle agevolazioni elenca solo gli interventi, e spetta dunque al proprietario, insieme a impiantisti, progettisti e imprese, capire come collocarli rispetto al testo unico edilizia, le leggi regionali, i regolamenti edilizi comunali.

Molti casi sono in effetti dubbi, e tra un Comune e l'altro, o anche in Municipi diversi all'interno dello stesso grande Comune, possono essere molto diverse le indicazioni che vengono dagli uffici. Questi casi "dubbi" sono indicati in tabella con la formula "meglio chiedere prima al Comune".

LE NOVITÀ DEL DL 63

Il decreto legge non cambia l'assetto degli incentivi a recupero abitativo ed efficienza energetica negli edifici, limitandosi a introdurre queste novità: 1) il bonus energia viene prorogato fino al 31 dicembre 2013, con aliquota alzata dal 55% al 65% per i pagamenti effettuati già dal 6 giugno; 2) la proroga del 55-65% va fino al 30 giugno 2014 per gli interventi su parti comuni degli edifici condominiali e per interventi che interessino tutte le unità immobiliari del condominio; 3) dal 55-65% vengono esclusi gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia, e le sostituzioni di caldaie a pompa di calore; 4) detrazioni al 36% (da un anno già al 50%) prorogate dal 30 giugno al 31 dicembre 2013 (poi torneranno al 36%); 5) fino al 31/12/2013, allargamento della detrazione del 50% anche per le spese di acquisto di mobili legati all'intervento di recupero edilizio, fino al massimo di 10mila euro di spesa.

I DATI



RECEPIMENTO DIRETTIVA 2010/31/UE

La gran parte del DL 63 è in effetti dedicata al recepimento della direttiva 2010/31/UE in materia di prestazioni energetiche in edilizia, su cui l'Italia è da tempo sotto procedura di infrazione. Oltre alle regole, a tempi lunghi, per i nuovi edifici (2019 quelli pubblici, 2021 i privati), il DL 63 impone da subito ai proprietari di immobili di produrre l'attestato di prestazione energetica in caso di vendita o locazione dell'immobile. Servirà comunque un decreto attuativo del ministero dello Sviluppo (si veda l'ampio servizio sul nostro sito Internet).

CONTO TERMICO AL VIA

Il 3 giugno, intanto, è entrato in vigore il «Conto termico», nuovo sistema di incentivi per l'efficienza energetica negli edifici (sul sito documenti e servizi). Molti degli interventi agevolabili si sovrappongono a quelli del 55-65%, come isolamento strutture opache verticali e orizzontali, sostituzione infissi, caldaie a condensazione, oltre agli impianti con pompe di calore che sono invece usciti dal 55 per cento.

Il meccanismo – ancora pressoché sconosciuto – ha il vantaggio di dare l'incentivo statale in soli due anni per i piccoli interventi, con entità rispetto alla spesa che varia dal 15 al 40% in base all'efficienza dell'impianto e alla zona climatica. ■

LA MAPPA DEGLI INTERVENTI

Detrazioni al recupero, eco-bonus e conto termico:

RECUPERO EDILIZIO DI ABITAZIONI

INTERVENTO AGEVOLABILE

Manutenzione ordinaria (detrabili SOLO gli interventi sulle parti comuni di edifici residenziali condominiali)

Manutenzione straordinaria (MS)

Restauro e risanamento conservativo

Ricostruzione o ripristino post-terremoto (o altra calamità naturale), in aree in cui sia stato dichiarato lo stato d'emergenza (quota non coperta da finanziamenti statali)

Interventi di messa in sicurezza statica e anti-sismica degli edifici

Box auto pertinenziali

Eliminazione di barriere architettoniche

Interventi di bonifica dell'amianto.

Sicurezza (misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi)

Risparmio energetico

RISPARMIO ENERGETICO su edifici privati, anche non residenziali

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale/1 (detrazione massima 30mila euro)

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale/2 (detrazione massima 30mila euro)

Solare termico. (detrazione massima 60mila euro)

Interventi sugli involucri di edifici (detrazione massima 60mila euro)

Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (detrazione massima 100mila euro)

su singole unità anche rurali (Detrazioni Irpef 50% fino a 96mila euro di spesa per unità immobiliare, in 10 anni). Dal 1/1/2014 la detrazione torna al 36% e il tetto alla spesa a 48mila euro.

DESCRIZIONE
Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Esempi: sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, tinteggiature di soffitti, pareti e infissi, rifacimento di intonaci, impermeabilizzazione di tetti e terrazze.

Opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato da eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nei punti. **Terremoto Emilia 2012** (articolo 11 c. 13-ter DL 174/2012): sono detraibili anche gli interventi di ripristino di immobili per attività produttive.

Gli interventi devono essere su parti strutturali degli edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente. Obbligatoria la progettazione nei centri storici.

Realizzazione di autorimesse e posti auto, purché legati da vincolo pertinenziale con una unità immobiliare residenziale.

Lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto anche ascensori e montacarichi.

Per gli interventi di rimozione dell'amianto dai tetti o coperture orizzontali (il caso più frequente) si applicano anche gli incentivi del Quinto conto energia se dopo la sostituzione vengono installati pannelli fotovoltaici.

Ad esempio rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni; grate sulle finestre, porte blindate, apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini, saracinesche, tapparelle metalliche, vetri antiscalfamento.

Interventi vari, come isolamento termico su coperture piane orizzontali (solai e tetti) o verticali (muri), ma «con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia», ad es. pannelli fotovoltaici e solari termici. Si tratta di interventi agevolabili anche con il (55) 65%

Detrazioni Irpef o Ires, da parte di persone fisiche, giuridiche o società. Pari al 55% della spesa fino al 5/6/2013, e al 65% dal 6/6/2013 al 31/12/2013 (al 65% fino al 30/6/2014 per interventi su parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio)

Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione.

SGRAVI ELIMINATI
1) sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia
2) sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore.

Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università.

Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti, riguardanti strutture opache orizzontali (coperture, pavimenti), verticali (pareti, generalmente esterne), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti di trasmittanza U (dispersione di calore), espressa in W/m²K, definiti dal DM Mise 11 marzo 2008 (e successive ex DM 6/1/2010).

Interventi che permettono il raggiungimento di un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori definiti dal DM Mise 11 marzo 2008 - Allegato A. Conta il risultato finale. Può essere uno o più probabilmente più di uno degli interventi elencati ai punti precedenti.

interventi agevolabili e titolo abilitativo necessario

TITOLO ABILITATIVO NECESSARIO
Nessuno. (edilizia libera senza comunicazione)
Comunicazione di inizio lavori (Cil), se la MS non riguarda parti strutturali, non aumenta le unità immobiliari e i parametri urbanistici.
Scia, se la MS supera i limiti precedenti.

Scia (Segnalazione certificata di inizio attività: avvio lavori subito, controlli del Comune entro 60 giorni).

Dipende dall'entità dei danni e della ricostruzione. La maggior parte degli interventi dovrebbe essere soggetta a Scia (manutenzioni straordinarie "pesanti", restauri o ristrutturazioni edilizie leggere, comprese demolizioni e ricostruzioni con rispetto di volumi e sagoma)

Scia (nei casi più frequenti) **Permesso di costruire** (se si modifica sagoma o volume dell'edificio). Sempre: parere del Genio Civile. MEGLIO CHIEDERE PRIMA AL COMUNE

Scia (edilizia libera) se non si realizzano rampe e ascensori esterni, o manufatti che alterano la sagoma.

Nessuna (edilizia libera) se non si realizzano rampe e ascensori esterni, o manufatti che alterano la sagoma.

Necessaria la Scia nei casi più frequenti (ma potrebbe essere anche Cil o libera se si tratta di interventi che rientrano nella MS semplice o nella MO). Servono comunque particolari procedure: l'intervento deve essere eseguito da impresa iscritta all'albo nazionale gestori ambientali nella categoria dei manufatti in cemento amianto (in genere si tratta di rimozione di eternit e simili) 10 b per importo corrispondente. Per piccoli quantitativi a volte i Comuni prevedono procedure semplificate. Dal punto di vista del titolo abilitativo dipende cosa si fa perché può anche essere una manutenzione ordinaria.

La maggior parte in edilizia libera (senza o con Cil), ma potrebbe servire la Scia o anche il permesso di costruire se ci sono opere edilizie che modificano l'edificio o le aree esterne. MEGLIO CHIEDERE PRIMA AL COMUNE

Cil nella maggior parte dei casi (compresi pannelli Ftv) (valgono le stesse considerazioni fatte più sotto sul 55-65%, «INVOLUCRI») MEGLIO CHIEDERE PRIMA AL COMUNE

Nessuno (nei casi più frequenti, dove si interviene solo sull'impianto) **Cil**, comunicazione asseverata (nei casi in cui ci siano anche interventi edilizi)

Nessuno (nei casi più frequenti ...) **Cil** (nei casi in cui ci siano anche interventi edilizi)

Cil (comunicazione asseverata di inizio attività), purché gli edifici si trovino fuori dai centri storici

Nessuno (manutenzione ordinaria), per la semplice sostituzione di infissi o per interventi solo interni su strutture opache. **Cil** (è il caso più frequente, quando gli interventi sono di manutenzione straordinaria che non incidano su parti strutturali). **Scia**, quando si tratta di interventi che riguardano parti anche strutturali degli edifici. MEGLIO CHIEDERE PRIMA AL COMUNE

Singolarmente presi si tratta di interventi realizzabili con Cil o in senza comunicazione, ma l'insieme sistematico di vari interventi potrebbe suggerire al progettista di presentare una Scia. MEGLIO CHIEDERE PRIMA AL COMUNE

CAPO DEL 55% NEL 2013

	domande presentate (n)	importi complessivi mln €	Provvendimenti di recupero edilizio (41%)
1998	240.413	3.385	
1999	254.989	3.590	
2000	273.909	4.392	
2001	319.249	5.119	
2002	358.647	5.750	
2003	313.537	5.666	
2004	349.272	4.888	
2005	342.396	6.848	
2006	371.084	6.333	
2007	402.811	7.938	
2008	391.688	7.365	
2009	447.728	8.070	
2010	494.006	8.705	
2011*	434.700	8.000	
2012*	481.300	8.200	
2013**	462.700	7.900	
TOTALE	5.938.429	102.127	

di cui già portati in detrazione al 2012
Fonte: Centro Studi Cna - Cresme (C)

Capire l'impatto degli incentivi del 36-50% e del 55% sul mercato delle costruzioni è complicato, soprattutto perché per il 36-50% c'è più l'obbligo di comunicazione dei servizi di Pescara, mentre per l'Enca, che raccoglie le domande, le ra con due anni di ritardo.

Gli ultimi dati certi su 36 e 55% sono al 2010. Non c'è dunque nessuna ufficiale sul 2012, che aiuti a capire gli effetti, sulle domande e sul mercato misure prese un anno fa, e cioè l'anno del 36 al 50% (fino al 30 giugno 2013) e la proroga di un anno del 55% (ma forte concorrenza del 36 al 50%).

La difficoltà nelle stime è dovuta dalle previsioni molto diverse elaborate da Ance e Cresme sul recupero edilizio nel 2013: l'Ance prevedeva un aumento in valori reali, influenzato dagli sconti al recupero alzati al 50% (fino al 30 giugno) mentre il Cresme prevedeva un aumento in valori reali del 3,5 per cento.

Quale impatto avranno ora le misure prese dal Governo Letta (il 36-50% e il 55%)? L'unico a sbilanciarsi è il Cresme.

MA SIEVITA' SOLO L'EFFETTO

	Senza proroga	Var. % su anno precedente
2007	37.712	
2008	36.956	-2,0
2009	36.773	-0,5
2010	37.877	3,0
2011	38.331	1,2
2012	36.491	-4,8
2013	35.214	-3,5

Fonte: Cresme-Centro studi Cna