

Parlando di detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica è doveroso fare un veloce riferimento alla normativa che le regola.

CENNI NORMATIVI

La legge di stabilità 2016 (legge n. 208 del 28 dicembre 2015) ha prorogato al 31 dicembre 2016, nella misura del 65%, la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Dal 1° gennaio 2017 l'agevolazione sarà invece sostituita con la detrazione fiscale (del 36%) prevista per le spese relative alle ristrutturazioni edilizie.

Potremmo dire che questo strumento sia sufficientemente conosciuto per proporre un'ulteriore lettura, che risulterebbe ridondante e poco utile (per approfondimenti si rimanda alla guida dell'agenzia dell'entrate versione gennaio 2016).

Riportiamo quindi unicamente le tipologie di interventi per i quali si possono detrarre i costi nella seguente tabella contestualmente ai massimali di detrazione applicabili

DETRAZIONE MASSIMA PER TIPOLOGIA DI INTERVENTO

<i>Tipo di intervento</i>	<i>Detrazione massima</i>
<i>Riqualificazione energetica di edifici esistenti</i>	<i>100.000 euro</i>
<i>Involucro edifici (per esempio, pareti, finestre - compresi gli infissi - su edifici esistenti)</i>	<i>60.000 euro</i>
<i>Installazione di pannelli solari</i>	<i>60.000 euro</i>
<i>Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale</i>	<i>30.000 euro</i>
<i>Acquisto e posa in opera delle schermature solari elencate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311/2006 (solo per gli anni 2015 e 2016)</i>	<i>60.000 euro</i>
<i>Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (solo per gli anni 2015 e 2016)</i>	<i>30.000 euro</i>

Tabella 1 Guida Agevolazioni Risparmio Energetico (AdE gennaio 2016)

Di tutte queste tipologie cercheremo di sviluppare nelle prossime righe la prima, quella forse più impegnativa poiché comporta interventi importanti e allo stesso tempo onerosi, non a caso il limite detrazione è il più elevato. E questo limite come evidenziato nel grafico sottostante prevede un massimale di spesa pari a 153.846,15 euro, con una detrazione del 65%.

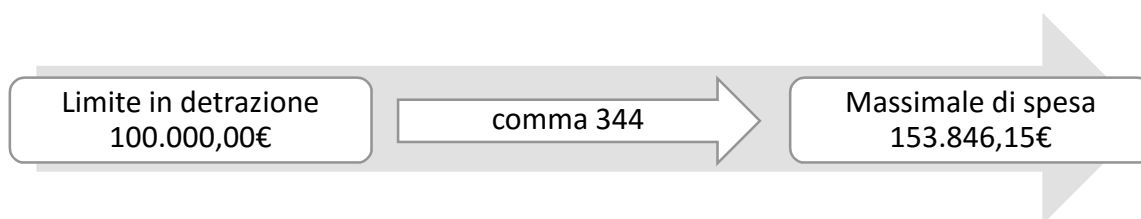


Figura 1 Pittogramma detrazioni

LA PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE

Rientrano in questa tipologia tutti gli interventi singoli o gli insiemi di interventi che permettono il raggiungimento della prestazione energetica invernale previsto all'allegato A del D.M. 11 marzo 2018, calcolato in regime di attivazione continuo come indicato del D.Lgs. 192/05 con le successive modifiche e integrazioni (le tabelle riportano i valori limite dell'indice di prestazione energetica invernale espresso in kWh/m²·anno).

<i>Rapporto di forma dell'edificio S/V</i>	<i>Zona Climatica</i>									
	<i>A</i>	<i>B</i>		<i>C</i>		<i>D</i>		<i>E</i>		<i>F</i>
	<i>fino a 600 GG</i>	<i>a 601 GG</i>	<i>a 900 GG</i>	<i>a 901 GG</i>	<i>a 1400 GG</i>	<i>a 1401 GG</i>	<i>a 2100 GG</i>	<i>a 2101 GG</i>	<i>a 3000 GG</i>	<i>oltre 3000 GG</i>

$\geq 0,2$	7,7	7,7	11,5	11,5	19,2	19,2	27,5	27,5	37,9	37,9
$\leq 0,9$	32,4	32,4	43,2	43,2	61,2	61,2	71,3	71,3	94,0	94,0

Tabella 2 Edifici residenziali classe E1 (tabella 3 - allegato A - DM 11/03/08)

Rapporto di forma dell'edificio S/V	Zona Climatica									
	A	B		C		D		E		F
	fino a 600 GG	a 601 GG	a 900 GG	a 901 GG	a 1400 GG	a 1401 GG	a 2100 GG	a 2101 GG	a 3000 GG	Oltre 3000 GG
$\geq 0,2$	1,8	1,8	3,2	3,2	5,4	5,4	7,7	7,7	10,3	10,3
$\leq 0,9$	7,4	7,4	11,5	11,5	15,6	15,6	18,3	18,3	25,1	25,1

Tabella 3 Tutti gli altri edifici (tabella 4 - allegato A - DM 11/03/08)

Risulta subito evidente che il raggiungimento di una certa prestazione energetica globale, non si può liquidare semplicemente con un “facciamo un cappottino” o con un “sostituiamo le finestre”, cioè pensando a singoli interventi indipendentemente dal resto dell’edificio, ma con degli interventi mirati derivanti da una progettazione integrata che coinvolge più professionisti dall’architetto al termotecnico fino al commercialista.

UN LAVORO DI SQUADRA

Lo scopo è quello di fornire al committente, che ha deciso di investire un capitale consistente nella riqualificazione di casa sua, tutto il supporto necessario per poter sfruttare le potenzialità previste dalla normativa. Quindi si tratta di concordare delle procedure che permettano di passare da una preventivazione dei lavori all’archiviazione delle fatture con i relativi bonifici.

Il contributo di un **commercialista** serve per la verifica della capienza fiscale del contribuente in modo tale da valutare fino a che importo è possibile detrarre le spese, inoltre i costi non andranno tutti in detrazione come categoria “risparmio energetico”, ma ci saranno dei lavori (soprattutto quelli strutturali e di finiture) i cui costi potranno essere detratti come interventi di “ristrutturazione edilizia” e quindi al 50%. Contestualmente alla gestione fiscale dei lavori, si procede ad una progettazione tecnica che verte a 360° sull’intero edificio.

Si parte quindi da una **diagnosi energetica** che permette di verificare i contributi dei singoli interventi. Procedendo in questi termini si riesce a distribuire in maniera razionale le risorse e a progettare interventi omogenei. Infatti spesso si trovano edifici con le pareti poco o per nulla isolate e infissi con triplo vetro da casa passiva e queste scelte sono dettate più dalla “bravura” del singolo venditore che da un’ottica di effettivo risparmio energetico. Occorre **bilanciare** gli isolamenti delle pareti, del tetto, con la sostituzione degli infissi e ammodernamento dell’impianto di climatizzazione, tenendo presente sia le esigenze del committente sia i vincoli di intervento. Per far fronte a quest’ultimi occorre sempre verificare più di una tecnologia a disposizione: è possibile installare un cappotto termico esterno o è necessario intervenire dall’interno, e quale può essere la soluzione migliore? È possibile isolare il tetto? Una volta definita la tecnologia per isolare, sono stati verificati tutti i punti critici (ponti termici)? Che tipologia di impianto occorre prevedere tenendo presente l’obbligo o meno dell’installazione di apparecchiature che sfruttano fonti energetiche rinnovabili?

Definita e concordata la strada da seguire e iniziati i lavori, entra in gioco il direttore lavori, che non ha solo il compito di verificare la corretta realizzazione dei lavori (che vanno ovviamente verificati in fase di posa, soprattutto nei dettagli), ma anche di **monitorare la contabilità di cantiere** in modo tale da suddividere le spese nei vari capitoli di detrazione e far evadere tutti gli stati di avanzamento lavori.

Partendo da un’ipotetica disponibilità di risorse economiche, eseguito un progetto che sia coperto da queste disponibilità, si consiglia sempre di impostare degli strumenti di monitoraggio, che raccolgono sia la preventivazione dei lavori sia la contabilità dei lavori stessi con il pagamento delle fatture.

IL RAPPORTO COSTI BENEFICI

Il lavoro fin qui svolto comporta inoltre la possibilità di fare delle analisi costi/benefici (anche semplificate) sugli interventi. In un intervento realizzato recentemente, ci siamo trovati di fronte ad un'abitazione da ristrutturare di 400 mq suddiviso in due appartamenti da 200 mq l'uno. Fin da primo acchito la ristrutturazione era evidentemente importante e impegnativa. Il progettista architettonico, con il supporto del termotecnico, ha approfondito l'analisi verificando le differenze di costo tra l'intervento già ipotizzato e un intervento con delle caratteristiche che permettessero di portare in detrazione una quota parte delle spese. Non considerando singole voci, ma l'intervento nel suo complesso.

Aiutandoci con la seguente tabella possiamo capire meglio le analisi che stanno alla base di questo lavoro.

Preventivo				
Descrizione		Importo Iniziale	Riqualificazione	Δ
1	Opere strutturali edili (consolidamento, rinforzi, opere esterne)	336.000€	366.000€	0
2	Costo di isolamento del tetto	10.000€	19.000€	9.000€
3	Costo dell'isolamento delle pareti	40.000€	62.000€	22.000€
4	Sostituzione delle finestre	70.000€	74.000€	4.000€
5	Riqualificazione dell'impianto di climatizzazione	75.000€	102.000€	27.000€
6	Ristrutturazione dell'impianto elettrico	31.000€	34.000€	3.000€
7	Finiture (pitture, cartongessi, porte, falegnameria, pavimenti, ...)	158.000€	158.000€	0
8	Costi professionali	50.000€	55.000€	5.000€
Totali		770.000€	840.000€	70.000€

Tabella 4 Riepilogo dei costi in preventivo

Si scopre immediatamente che l'impegno extra per raggiungere gli obiettivi della riqualificazione è inferiore al 10 % della spesa totale come evidenziato nel grafico sotto, il che può rendere estremamente appetibile l'intervento.

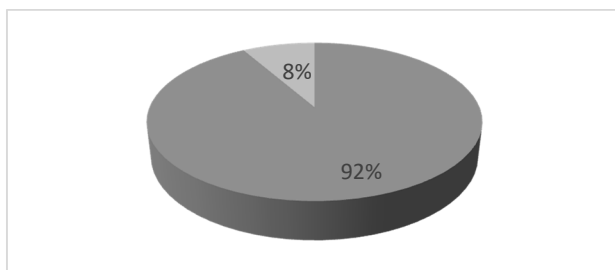


Figura 2 Suddivisione tra ristrutturazione ed extra per riqualificazione

Infatti raggiungendo gli obiettivi limite per rientrare nell'ambito delle detrazioni fiscali, delle spese di riqualificazione si può detrarre 65% come indicato prima e si può raggiungere il seguente risultato che evidenzia che le detrazioni ottenute superano l'extra costo di riqualificazione.

Consuntivo		
Descrizione	Importo	Tipo
1 Opere strutturali edili (consolidamento, rinforzi, opere esterne)	366.000€	R
2 Costo di isolamento del tetto	19.000€	344
3 Costo dell'isolamento delle pareti	62.000€	344
4 Sostituzione delle finestre	74.000€	344
5 Riqualificazione dell'impianto di climatizzazione	102.000€	344
6 Ristrutturazione dell'impianto elettrico	34.000€	R

7	Finiture (pitture, cartongessi, porte, falegnameria, pavimenti, ...)	158.000€				
8	Costi professionali	55.000€	344			
				Massimale spesa	Detrazione	
	Totale R (ristrutturazione)	400.000€	→	96.000 x 2	50%	96.000€
	Totale comma 344	312.000€	→	153.846 x 2 €	65%	200.000€

Tabella 5 Riepilogo fatturazione con gli importi in detrazione – si osserva che le cifre in detrazione sono doppie rispetto a quelle previsti in finanziaria, perché tali sono riferite alla singola unità immobiliare

Inoltre, come è noto, se si accede alla detrazione delle spese di riqualificazione attraverso il comma 344, non è possibile utilizzare gli altri commi eccetto il 346 che prevede la detrazione delle spese per l'installazione di un impianto solare termico.

Risulta evidente come questo sistema permette di monitorare costantemente e soprattutto progressivamente i lavori, tenendo sotto controllo le spese e organizzando tutta la documentazione per affrontare serenamente eventuali controlli dell'autorità.

IN CASO DI RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO

Nel caso descritto, e per semplicità espositiva si è scelto l'intervento che ricade nella riqualificazione globale; è chiaro che è del tutto simile un intervento globale che però prevede ristrutturazione con ampliamento. Raccogliamo allora tutti i costi andranno ripartiti in base a diversi capitoli, la ristrutturazione (R), ovvero i commi 345 per la riqualificazione dei componenti dell'involucro e 347 per la riqualificazione dell'impianto di climatizzazione, oltre al comma 346 per l'installazione dei pannelli solari. Le tabelle proposte saranno quindi indicizzate per queste tipologie di detrazione escludendo quella relativa al comma 344 che non è applicabile in caso di *ristrutturazione con ampliamento*.

Da questa breve trattazione si può evincere che per raggiungere un buon risultato occorre un lavoro approfondito e preciso di un gruppo di professionisti che riescano a tenere sotto controllo costantemente la spesa, la qualità tecnica degli interventi e non meno il risultato atteso dal committente.

I COSTI PROFESSIONALI

Deve essere altresì evidente che anche questo lavoro ha un suo costo, che non deve spaventare (naturalmente si può detrarre anche quello) e soprattutto non deve scandalizzare; il costo professionale ha ragione di essere in funzione del servizio ottenuto. Concludo con un monito che trova spazio in questi tempi sui social network e che recita così: "L'amarezza di una scarsa qualità rimane per lungo tempo, dopo che il piacere di un prezzo basso è stato dimenticato".