



Riqualificazione energetica nei Piani di Zona ex L. 167

Concludiamo la serie di articoli illustranti i requisiti dell'edilizia residenziale necessari alla quasi totale riduzione dei consumi energetici introducendo il tema della **riqualificazione energetica** del già costruito.

Il patrimonio edilizio che non risponde alle normative energetiche rappresenta almeno il 90% del totale. Se non si agisce sull'edilizia già costruita la battaglia per la riduzione dei consumi energetici e dell'inquinamento è persa, in quanto il nuovo rappresenta il 3 - 4 per cento del totale.

La quantità di edilizia da riqualificare energeticamente è tale da assicurare lavoro per molti anni a industrie, imprese, tecnici, organismi finanziatori.

In particolare il Consorzio AIC avendo realizzato, a partire dagli anni sessanta, migliaia di alloggi di edilizia pubblica, ha la possibilità di promuovere un vasto processo di riqualificazione energetica del costruito a servizio delle Cooperative associate e dei Condomini nati a seguito dell'assegnazione degli alloggi realizzati. In aggiunta, vista l'età ultraventennale di molti interventi, sarà possibile promuovere lavori di manutenzione straordinaria, per la convenienza di eseguirli insieme alle opere di riqualificazione energetica, con un cantieramento unitario.

In generale gli interventi possono essere:

- **interventi sugli involucri:** coperture, appendici, pareti e solai a contatto con ambienti non riscaldati, chiusure esterne (pareti opache e trasparenti, schermature, ecc.);

- **interventi sugli impianti:** sostituzione degli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con impianti centralizzati, introduzione di sistemi di contabilizzazione del calore negli ambienti, utilizzo di fonti di energia rinnovabile installando pannelli solari termici e fotovoltaici, introduzione di impianti di ventilazione meccanica anticondensa;

- **interventi di manutenzione straordinaria** in dipendenza dello stato di manutenzione degli edifici.

Come metodo generale la proposta di riqualificazione energetica dovrà partire dalla certificazione energetica attuale dell'edificio e conseguentemente alla sua età e alla tipologia edilizia di appartenenza (casa in linea, palazzina, villini a schiera, etc.), proporre un miglioramento della classificazione attraverso opere e impianti, predeterminando la nuova classificazione che verrà convalidata alla fine dei lavori.

Lo stato dei provvedimenti legislativi incentivanti la riqualificazione energetica.

Il regime incentivante riguardante la riqualificazione energetica è stato confermato fino a giugno 2014, rinnovando l'applicazione dei provvedimenti messi in atto dalla legislazione vigente e dalle leggi finanziarie degli anni 2007 - 2008 - 2010 - 2012 - 2013.

L'ultimo Decreto attuativo aumenta le detrazioni dal 50% al 65%, conserva la detrazione per le ristrutturazioni al 50% con scadenza a giugno 2014. Da tale data l'aliquota scende al 36%, salvo diverse disposizioni.

Si riportano i principali interventi di riqualificazione energetica soggetti all'incentivazione attraverso la detrazione dei costi dalle imposte IRPEF e IRES:

- interventi di riqualificazione energetica globali;
- interventi su strutture opache verticali (pareti esterne) o orizzontali (solai);



Pannelli solari: intervento AIC nel P.d.Z. di Borghesiana Pantano comparto A/p (Foto Giovanni Ladu)



Sistemi di contabilizzazione dei consumi: intervento AIC nel P.d.Z. di Borghesiana Pantano comparto A/p (Foto Giovanni Ladu)

- installazione d'impianti solari termici;
 - sostituzione degli impianti di riscaldamento invernale.
- La sostituzione degli impianti si estende anche a generatori diversi dalle caldaie a condensazione, quali le pompe di calore e la geotermia.

Le detrazioni potranno essere recuperate in periodi che variano in dieci anni, in dipendenza della capacità contributiva del proprietario dell'immobile.

Ammontare delle detrazioni massime d'imposta per unità immobiliare:

- riqualificazione energetica con certificazione finale per edificio €100.000,00
- intervento sulle strutture opache € 60.000,00
- infissi e serramenti € 60.000,00
- impianti solari termici € 60.000,00
- impianti di riscaldamento invernale (sostituzione generatori di calore) € 30.000,00

- ristrutturazioni e manutenzioni straordinari (50% costi dal 01.08.2012) € 96.000,00

La detrazione nel caso di riqualificazione energetica globale è ammessa soltanto se l'energia primaria occorrente finale è inferiore del 20% al valore limite previsto dalla Tab. 1, All. C del D.Lgs 192/2005.

Per "unità immobiliare" s'intende un manufatto definito dai confini rispetto allo spazio circostante, in analogia alla definizione di edificio formula dall'art. 2 del D.Lgs. 192/2005.

Per interventi sugli edifici o sugli impianti finalizzati al risparmio energetico le decisioni condominiali sono valide anche se adottate a maggioranza semplice. Il riparto delle spese sarà effettuato in base ai millesimi di proprietà.

Le spese tecniche per le pratiche di denuncia inizio attività e certificazione energetica sono detraibili nell'ambito della massima detrazione consentita.

Considerazioni sulla fattibilità e sui vantaggi ottenibili con la riqualificazione energetica.

A) La definizione di "unità immobiliare" prevista dalla legislazione e precisata dalla Risoluzione n. 265/E/2007 dell'Agenda delle Entrate determina una disparità di trattamento tra i contribuenti in dipendenza della tipologia edilizia cui il loro alloggio appartiene.

Infatti se la detrazione massima ottenibile per lavori di riqualificazione energetica fa riferimento all'edificio come definito dall'art. 2 del D.Lgs. 192/2005 (cioè in pratica come volume dell'involucro che definisce il rapporto S/V) un edificio, ad esempio una palazzina di 4 piani e 4 alloggi per piano, ha disponibilità di detrazione molto superiori a una casa in linea di 5 piani di 3 corpi scala, con 2 alloggi per piano. Infatti:

- Data la detrazione massima di € 100.000,00 per unità immobiliare o edificio, l'importo massimo di lavori corrispondente sarà pari a € 100.000,00 : 55 x 100 = € 181.818,00;

- nel caso della palazzina di 4 piani e 4 alloggi per piano, si avranno detrazioni per alloggio di: € 100.000,00 : 4 alloggi x 4 piani = € 6.250,00 per alloggio e lavori corrispondenti di € 6.250,00 : 55 x 100 = € **11.363,00** per alloggio;

- nel caso di casa in linea di 5 piani di 3 corpi scala, con 2 alloggi per piano si avranno detrazioni per alloggio di: € 100.000,00 : 3 corpi scala x 5 piani x 2 alloggi a piano = € **3.333,33** per alloggio e lavori corrispondenti di € 3.333,33 : 55 x 100 = € **6.060,60** per alloggio.

Se ne deduce che minore sarà il numero degli alloggi dell'edificio, maggiore sarà la detrazione possibile.

Considerato che la tipologia prevalente nell'edilizia degli anni '60 - '70 - '80 realizzata dal Consorzio AIC è quella intensiva e semintensiva, sarà modesta la detrazione d'imposta raggiungibile per unità abitativa rispetto al costo effettivo delle opere di riqualificazione energetica da effettuare.

B) Il conto economico, ovvero il rapporto costi-benefici, sarà comunque soddisfacente anche in presenza della diversa percentuale di detraibilità dell'importo dei lavori, in dipendenza della tipologia edilizia cui appartiene il singolo alloggio del contribuente.

Calcoliamo il rapporto costi-benefici di un alloggio di 80 mq.netti appartenente a una casa in linea di 5 piani, con 3 corpi scala e 2 alloggi per piano (n. 30 alloggi), classificabile allo stato attuale in classe "F", cioè con consumi energetici di 140 kWh/mq annuo e che si vuole portare in classe "B", cioè con consumi energetici di 40 kWh/mq annuo (vedi articolo introduttivo su "Aic Quartiere" n. 3-4 2012).

Il risparmio annuo sui costi energetici per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sarà:

$$€ 2.095,16/_{\text{annuo}} - € 598,61/_{\text{annuo}} = € 1.496,55/_{\text{annuo}}$$

cioè del 71%.



Serbatoi di accumulo di acqua calda sanitaria prodotta dai pannelli solari: intervento AIC nel P.d.Z. di Borghesiana Pantano (Foto G. Ladu)

Formuliamo un preventivo di massimo dei lavori da eseguire per portare l'edificio (30 alloggi) in classe "B" dalla classe "F", considerando per semplificare gli alloggi tutti uguali (superficie media 80 mq netti).

- Posa in opera coibentazione a cappotto su facciate e superfici a contatto con ambienti non riscaldati € 120.000

- Sostituzione dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda da autonomo a centralizzato con conta calorie € 90.000

- Sostituzione infissi esterni (10 mq ad alloggio x 500/mq) € 150.000

- Impianto ventilazione meccanica € 90.000

Opere di manutenzione straordinaria € 60.000. **Totale € 510.000**

Spese tecniche e di gestione dello intervento 15% (di cui 7,5% tecniche e 7,5% di gestione) € 76.500. **Totale € 586.500**

Imprevisti 5% (586.500 x 5 = 100) € 29.325. **Totale compl. € 615.825**
Dividendo l'importo lavori preventivato per il numero di alloggi si ha un importo lavori per alloggi di € 615.825 : 30 alloggi = € **20.257** caduno.

Le detrazioni disponibili alle imposte IRPEF sono le seguenti:

Per lavori di riqualificazione ambientale (€ 100.000: 30 alloggi) € 3.333,00

Per opere di manutenzione straordinaria (€ 60.000 x 50%: 30 alloggi) € 1.000,00. **Totale complessivo € 4.333,00**

Sottraendo all'importo lavori la detrazione disponibile di € 4.333,00, otteniamo i costi effettivi dell'intervento per alloggio:
€ 20.257,00 - € 4.333,00 = € **16.194,00 ad alloggio**

L'investimento effettuato frutterà, considerato i risparmi sui conti energetici annui conseguenti, un interesse di:
€ 1.496,55/annuo : € 16.194,00 x 100 = **9%**

valore difficilmente ottenibile con altri tipi di investimento.

Un ulteriore guadagno si aggiungerà per effetto dell'incremento del costo delle energie tradizionali di almeno il 6% annuo.

Pertanto il risparmio realizzato salirà del 6% annuo diventando:

$$€ 1.496,55 + € 1.496,55 \times 6 : 100 = € **1.586,32**$$

Con i risparmi sui consumi effettuati il capitale investito verrà di fatto completamente ammortizzato.

A partire dall'undicesimo anno l'immobile pagherà una tariffa energetica ridotta del 71% rispetto ad edifici non riqualificati, senza oneri di manutenzione per almeno altri dieci anni. Beneficerà inoltre dell'incremento del valore immobiliare, perché la certificazione energetica obbligatoria, come atto preliminare alla compravendita, renderà sempre meno competitivi gli immobili ad alto consumo energetico rispetto a quelli a basso consumo.

Arch. Pierluigi Cavicchioni