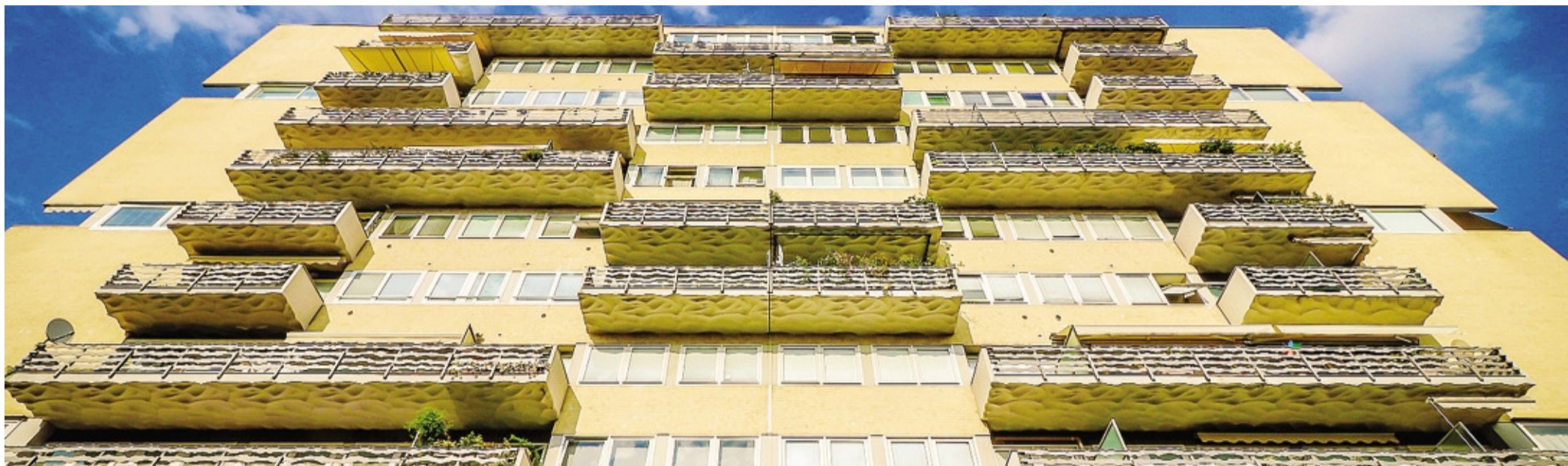


Focus Casa

Le nuove vie dell'eco-bonus



Bonus, riqualificare ogni condominio pagando solo il 25%

Accordo Ance-Acsm Agam. Siglata un'intesa fra i due operatori locali per interventi di efficientamento grazie alla cessione del credito fino al 75% dei costi dei lavori

COMO

SIMONE CASIRAGHI

Una bolletta quasi dimezzata, un taglio del fabbisogno energetico, in termini di gas metano, fino al 50-55% all'anno. La garanzia di maggior comfort e benessere in casa, la sicurezza di un risparmio nel tempo grazie all'efficienza dei nuovi impianti e a una riqualificazione energetica della propria abitazione.

Nel mirino dei nuovi benefici sono i condomini. A incentivare la strada verso questo risultato non solo il pacchetto di agevolazioni fiscali (l'eco-bonus) che consente di detrarre dall'Irpef fino al 70-75% il costo dell'investimento in rate uguali per dieci anni. Magrazie alla possibilità di cedere questa parte di credito direttamente all'impresa che farà i lavori, ogni famiglia potrà ridurre il proprio esborso iniziale necessario solo fino al 25-30% effettivo dei costi. Sarà l'impresa a farsi carico del vero costo degli interventi, trasformando e anticipando la quota del credito d'imposta in liquidità

immediata e che recupererà in dieci anni. Alla famiglia, invece, non cambia nulla: l'investimento viene ripagato versando lo stesso importo della bolletta fino all'estinzione della spesa, momento a cominciare dal quale, il costo si trasforma in risparmio netto.

Un'opportunità - introdotta dalla legge di bilancio 2017 - proprio per facilitare interventi di riqualificazione energetica dei vecchi condomini, edifici estremamente energivori e quindi costosi, e che ora anche sul territorio può essere colta come opportunità di risparmio. L'occasione arriva dal-

75%

IL CREDITO D'IMPOSTA

L'eco-bonus consente una detrazione Irpef per chi fa i lavori

l'accordo firmato da Ance Como, l'associazione provinciale dei costruttori, e da Acsm-Agam, la multiutility comasca, per proporre interventi e progetti di riqualificazione energetica destinati a condomini o grandi edifici. Il vantaggio, grazie alla costituzione di Acsm-Agam in Esco (Energy service company, impresa in grado di fornire tutti i servizi tecnici, commerciali e finanziari necessari per realizzare interventi di efficienza energetica) è di assicurare alle famiglie e ai privati la possibilità di cedere il credito fino al 75% della spesa da sostenere. In sostanza,

25%

IL COSTO REALE

L'investimento reale da sostenere per un condominio che si riqualifica

per un condominio che avvierà opere e interventi di riqualificazione energetica importanti (sostituzione degli impianti di riscaldamento con caldaie tecnologicamente più efficienti, adeguamenti tecnici e sistemi di isolamento con opere edilizie come i cappotti) significa ricevere fattura direttamente ad Acsm-Agam e Ance del 100% della spesa, ma di fatto dovranno sostenere e sborsare solo il 25-30% del reale costo dei lavori, perché il 70-75% del costo, sottoposto a detrazione fiscale, verrà ceduto ad Acsm-Agam - in quanto esecutore del piano di efficientamento - come credito d'imposta.

Un accordo pilota

Si tratta di uno dei primi modelli di alleanza a livello nazionale fra un'associazione di imprese costruttrici e un'azienda quotata in Borsa e specializzata nella fornitura di calore ed energia elettrica. «Il valore di questa alleanza, siglata dopo oltre un anno di messa a punto della collaborazione, è duplice - spiega Francesco Molteni, presidente di Ance Como -. Da un lato ne deriva una partnership fra due soggetti qualificati del territorio che diventano protagonisti, per la loro competenza e specializzazione professionale, di un'offerta di riqualificazione edile, efficientamento e risparmio energetico degli immobili. Ma sul fronte strettamente imprenditoriale - sottolinea Molteni - si tratta di un'importante iniziativa per coinvolgere e garantire lavoro alle imprese del nostro territorio. La portata dell'iniziativa va infatti oltre, e non esclude affatto di rivolgersi anche ad aziende edili non necessariamente iscritte alla nostra associazione, per esempio imprese artigiane. Ma che tramite l'intermediazione di Ance possono avere l'opportunità di partecipare a nuove commesse e lavori».

Le novità 2018



L'estensione del bonus

Ammesse anche le singole unità

Da quest'anno la possibilità di cessione del credito corrispondente alla detrazione viene estesa anche alle ipotesi di interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle singole unità immobiliari, non essendo più circoscritta a quelli relativi alle parti comuni degli edifici condominiali.



Il nuovo tetto

Detrazione anche fino all'85%

Nei condomini il bonus può arrivare fino all'85% a seconda del miglioramento energetico che l'intervento produce e se i lavori avvengono in abbinamento a quelli antisismici. L'ecobonus condomini dura fino al 31 dicembre 2021.



Le altre detrazioni

La scadenza fino al 31 dicembre

Nelle singole unità immobiliari la detrazione Irpef e Ires varia dal 50% al 65% e continua a essere applicabile a tutti gli edifici esistenti di tutte le categorie catastali su cui vengono effettuati lavori di efficientamento energetico. L'agevolazione è prevista fino al 31 dicembre 2018.

L'Ance diventa quindi l'interlocutore privilegiato, a cui fa capo una sorta di regia per la parte edilizia, dell'alleanza con Acsm-Agam in questo progetto di riqualificazione energetica degli edifici. Rigorosi i criteri di selezione delle imprese a cui affidare i lavori, basati oltre che su dimensioni di fatturato e di certificazioni, devono dimostrare anche criteri di massima garanzia e affidabilità.

Le opportunità non mancano: se a livello nazionale l'80% dei grandi immobili e condomini sono obsoleti ed estremamente energivori, sul territorio comasco, secondo una stima Ance, si potrebbero programmare lavori di riqualificazione potenzialmente per almeno 25-30 condomini ogni anno per i prossimi cinque anni.

Il valore per il territorio

La collaborazione con Ance è motivo di orgoglio anche da parte di Acsm-Agam. «L'intesa con Ance Como - spiega Giovanni Orsenigo, presidente di Acsm-Agam - è destinata a incentivare i progetti di riqualificazione energetica ed edilizia degli immobili con evidenti benefici per tutto il territorio». L'intesa, inoltre, «combina la qualità delle esecuzioni dei costruttori sulle parti strutturali alla capacità dei tecnici della nostra multiutility - spiega Iacopo Picante, dirigente operativo dell'area Gestione calore di Acsm-Agam - chesi occuperanno dell'impiantistica e del complessivo efficientamento dell'edificio. L'accordo offre una concreta opportunità di risparmio per il condominio. Così in questa partnership, Acsm-Agam in veste di esecutore del piano di efficientamento energetico sugli impianti dell'immobile - spiega Picante -, si configura come main contractor, con la sottoscrizione di contratti Epc (Energy performance contract)».