

## Efficacia ed efficienza economica dell'ecobonus condomini

L'ecobonus (le detrazioni fiscali specifiche per alcuni interventi di risparmio energetico) fu introdotto dalla Finanziaria 2007.

L'ecobonus è stato prorogato, di anno in anno, fino ad oggi e, fino ad inizio 2017, rappresentava il principale incentivo per gli interventi di risparmio energetico negli edifici esistenti.

Diversamente da altri incentivi, grazie all'opera di ENEA (che ogni anno pubblica un rapporto specifico per questo incentivo), è possibile una approfondita analisi che consente di comprendere successi e limiti dell'ecobonus.

Il [rapporto più recente](#) si riferisce all'anno 2013 e contiene i seguenti dati.

Intervento	Numero domande	Distribuzione percentuale	Investimenti [M-€]
Riqualificazione energetica globale	1.511	0,4%	89
Sostituzione finestre/porte	237.817	66,8%	2.055
Coibentazione involucro opaco	4.952	1,4%	176
Installazione impianto solare termico	26.487	7,4%	182
Sostituzione impianto riscaldamento	85.194	23,9%	1.043

*Tabella 1: distribuzione delle domande a valere sull'ecobonus  
(fonte: Rapporto ENEA sulle detrazioni fiscali per riqualificazione energetica (2013))*

Come è evidente, l'ecobonus ha avuto un enorme successo per alcuni interventi (sostituzione finestre e sostituzione di impianti di riscaldamento), che insieme rappresentano più del 90% di tutte le domande presentate.

I restanti interventi sono invece stati scarsamente incentivati; in particolare le riqualificazioni globali e gli interventi sull'involucro opaco, senza i quali l'intervento non può definirsi una riqualificazione profonda (deep renovation).

Infatti, come mostra la tabella seguente, gli altri interventi consentono di risparmiare limitati quantitativi di energia, e dunque non possono qualificarsi come "riqualificazione profonda".

Al contrario, la coibentazione è l'intervento con la migliore **efficacia**, perchè consente di risparmiare il maggiore quantitativo di energia (4 volte l'energia risparmiata grazie alla sostituzione dell'impianto termico). Per ottenere importanti diminuzioni dei consumi energetici è dunque necessario coibentare l'involucro opaco; in mancanza di ciò non si realizza alcuna riqualificazione profonda ma semplicemente una sostituzione di singole tecnologie.

Intervento	Distribuzione percentuale	Costo per intervento [€]	Risparmio per intervento [kWh/anno]	Costo dell'energia risparmiata [€/kWh]
Coibentazione pareti orizzontali	0,7%	48.213	25.086	0,128
Coibentazione pareti verticali	0,7%	51.753	26.909	0,128
Sostituzione finestre/porte	66,8%	8.505	2.788	0,153
Installazione impianto solare termico	7,4%	6.866	4.980	0,066
Sostituzione impianto di riscaldamento	23,9%	12.246	7.679	0,132

*Tabella 2: analisi economica degli interventi a valere sull'ecobonus (fonte: Rapporto ENEA sulle detrazioni fiscali per riqualificazione energetica (2013)).*

La tabella (in particolare l'ultima colonna) svela anche l'**efficienza economica** dei singoli interventi, ovvero quanto è costato risparmiare quella quantità di energia. Gli interventi di coibentazione risultano secondo soli all'installazione di un impianto solare termico, ma con una efficienza superiore a quella dei restanti interventi, che hanno finora beneficiato dell'ecobonus<sup>1</sup>.

La due tabelle precedenti sintetizzano i motivi per i quali è stato necessario introdurre l'ecobonus condomini, un nuovo incentivo, apposito per la coibentazione, grazie al quale ci si augura di ottenere elevati risparmi di energia con una elevata efficienza economica. Gli incentivi attuali, infatti, si sono mostrati capaci di stimolare gli interventi più semplici (quelli di mera sostituzione tecnologica più che veri e propri interventi edili): hanno

<sup>1</sup> <sup>1</sup> L'efficacia e l'efficienza economica degli interventi di coibentazione è addirittura superiore perchè, ai fini dei calcoli, si è considerato che l'isolamento abbia una vita utile pari a 15-20 anni, mentre è noto che è di diverse decine di anni (cfr. <http://www.fivra.it/it/approfondimenti/30-la-durabilita-dei-prodotti-in-lana-minerale>).

generato vantaggi ambientali, sociali ed economici (tra i quali la crescita del PIL), ma in misura di molto inferiore rispetto a quanto avrebbero generato interventi di coibentazione dell'involucro e di deep renovation (riportati nelle prime due righe della Tabella 1).

Con l'introduzione dell'ecobonus condomini, esistono ora tre diversi incentivi per riqualificare un condominio:

- detrazioni fiscali del 50% per rinnovo edilizio (ristrutturazione/manutenzione);
- ecobonus tradizionale (detrazioni fiscali del 65%);
- ecobonus condomini (detrazioni fiscali del 70-75%).

Intervento	Incentivo	Detrazione massima
Ristrutturazione Manutenzione	Detrazione fiscale 50%	48.000 € per singola unità immobiliare
Riqualificazione energetica globale	Ecobonus tradizionale Detrazione fiscale 65%	100.000 € per intero edificio
Interventi su involucro (opaco, trasparente, schermature solari)	Ecobonus tradizionale Detrazione fiscale 65%	60.000 € per singola unità immobiliare
Installazione impianto solare termico	Ecobonus tradizionale Detrazione fiscale 65%	60.000 € per singola unità immobiliare
Sostituzione impianto di riscaldamento	Ecobonus tradizionale Detrazione fiscale 65%	30.000 € per singola unità immobiliare
Su almeno il 25% dell'involucro	Ecobonus condomini Detrazione fiscale 70%	28.000 € moltiplicato per numero unità immobiliari
Su almeno il 25% dell'involucro e qualità media invernale/estiva	Ecobonus condomini Detrazione fiscale 75%	30.000 € moltiplicato per numero unità immobiliari

*Tabella 3: incentivi esistenti per la riqualificazione di un condominio.*

L'ultima colonna rappresenta il costo massimo che lo Stato deve sostenere se l'intervento beneficia di quello specifico incentivo.

Come si vede, l'incentivo più economico per lo Stato è proprio l'ecobonus condomini (ultime due righe); è vero che ha una intensità di contribuzione più elevata (70-75% contro 50-65%) ma ha massimali decisamente più bassi, stabiliti su suggerimento degli stessi operatori economici e dunque assolutamente congrui con i reali costi di questo tipo di intervento.

Per le famiglie ed i cittadini, il vantaggio dell'ecobonus condomini è evidentemente un altro, ovvero la possibilità di cedere il corrispettivo credito, in modo da trasformarlo in uno sconto sul costo dell'intervento (che ricordiamo, è più elevato di quello degli altri interventi e rappresenta la principale barriera all'esecuzione di questo tipo di interventi).

Questa possibilità, che rappresenta la maggiore novità dell'ecobonus condomini ed è stata pensata appositamente per questo tipo di interventi (l'ecobonus si è infatti mostrato valido per gli interventi più semplici e dunque non necessita di un meccanismo simile) non è ancora fruibile perchè siamo ancora in attesa delle indicazioni operative.

Siamo fiduciosi che a breve verranno resi noti tutti i necessari chiarimenti (di tipo sia tecnico<sup>2</sup>, sia finanziario<sup>3</sup>), ma siamo altresì preoccupati che si ripresenti la [volontà di modificare le fondamenta stesse dell'incentivo](#), finendo per stimolare non più le deep renovation ma gli interventi più semplici.

Il rischio è sempre quello di legare l'incentivo alla classe energetica che porterebbe il mercato non verso la deep renovation ma verso interventi semplici, di sola sostituzione tecnologica, nei quali la coibentazione ed i lavori prettamente edili sono limitati al minimo necessario per raggiungere una determinata classe energetica.

In questo modo, muterebbe drasticamente il senso dell'incentivo, facendo perdere gran parte dei vantaggi in termini di sviluppo del PIL, dell'occupazione e di tutela ambientale.

---

<sup>2</sup> Cfr. <https://renovate-italy.org/2017/05/01/chiarimenti-necessari-per-una-piena-applicazione-dellecobonus-condomini/>

<sup>3</sup> Cfr. <https://renovate-italy.org/2017/03/14/proposte-per-il-miglioramento-delle-detrazioni-fiscali-per-le-riqualificazioni-energetiche-condominiali/>