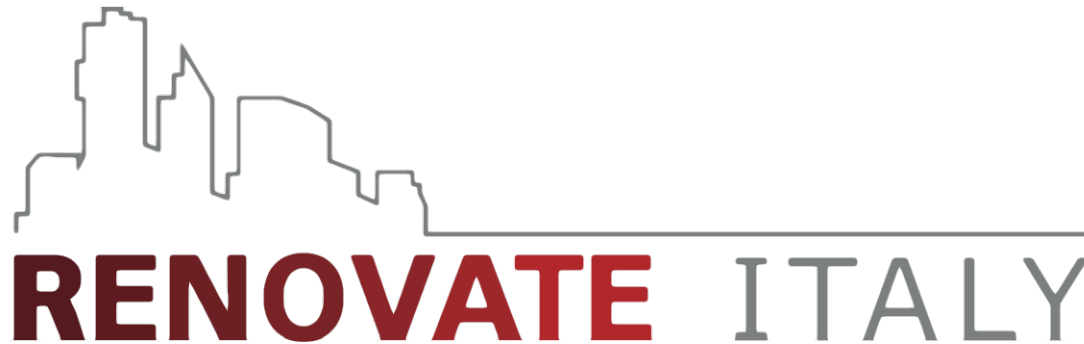


L'ECOBONUS CONDOMINI

Stefano Cera
info@renovate-italy.it

28 Giugno 2017



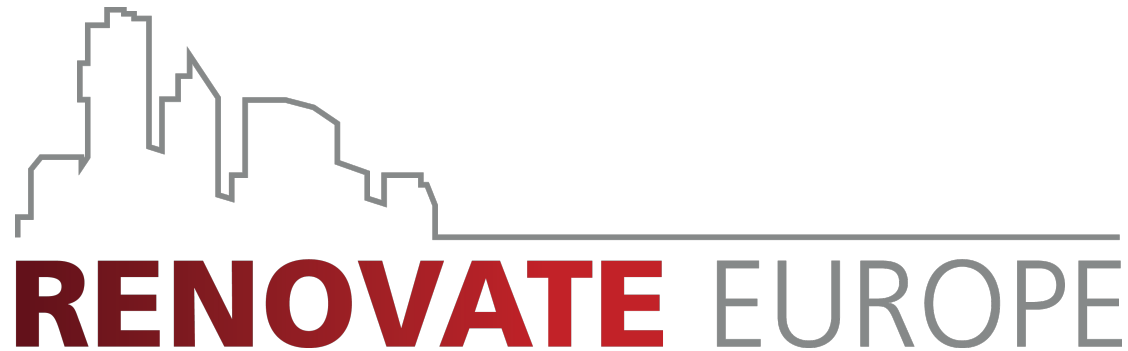
Renovate Italy

www.renovate-italy.it

è la sezione italiana di The Renovate Europe Campaign

www.renovate-europe.eu.

E' una campagna di comunicazione politica
per aumentare le riqualificazioni degli edifici esistenti,
in numero e profondità.



Gli edifici sono responsabili di circa il 40% del consumo energetico e delle emissioni climalteranti. Per raggiungere importanti obiettivi di riduzione di energia e contrastare i cambiamenti climatici è dunque necessario realizzare un ampio piano di deep renovation, ovvero ottenere, entro il 2050, una riduzione dell'80% dei consumi energetici (rispetto al 2005). In altri termini, lo stock edilizio deve raggiungere il livello NZEB.

La situazione italiana

A che punto siamo in Italia?

Entro il 2021 tutti gli edifici di nuova costruzione
(e le ristrutturazioni importanti di primo livello)
devono conseguire il livello NZEB.

Questi interventi sono minimali rispetto alle dimensioni dello stock edilizio;
è necessario stimolare la riqualificazione profonda degli edifici esistenti.

In Italia esistono da anni:

- ✓ incentivo per le ristrutturazioni/manutenzioni di edifici esistenti
- ✓ incentivi per gli interventi di risparmio energetico (ecobonus tradizionale)

Tutti dicono che questi incentivi sono un grande successo;
vediamo perché non è così e perché è stato necessario
introdurre un nuovo incentivo (ecobonus condomini).

La situazione italiana – anno 2016

Agli interventi effettuati su edifici esistenti è riconosciuta una detrazione d'imposta, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo ed entro un limite massimo di detrazione variabile in funzione della tipologia dei lavori eseguiti.

Intervento	Intensità	Richiesta tecnica*	Intervento minimo	Termine	Cessione del credito
Ristrutturazione Manutenzione	50% (fino a 31.12.2017) 36% (da 1.1.2018)	non prevista	non previsto	non previsto	non prevista
Risparmio energetico su parti private	65%	$U \leq U_{\text{ECOBONUS}}$	non previsto	fino a 31.12.2017	non prevista
Risparmio energetico su parti comuni	65%	$U \leq U_{\text{ECOBONUS}}$	non previsto	fino a 31.12.2021	incapienti totali possono cedere all'operatore

**Gli interventi devono comunque rispettare gli obblighi vigenti, nazionali e/o locali, sull'efficienza energetica e/o eventuali altre prestazioni (es. acustica)*

La situazione italiana

	Detrazioni per ristrutturazioni			Detrazioni per risparmio energetico		
	domande presentate	Investimenti [M€]	Intensità	domande presentate	Investimenti [M€]	Intensità
1998	240.413	3.385	41%			
....						
2006	371.084	6.313	41%			
2007	402.811	7.938	36%	106.000	1.453	55%
2008	391.688	7.365	36%	247.800	3.500	55%
2009	447.728	8.070	36%	236.700	2.563	55%
2010	494.006	8.705	36%	405.600	4.608	55%
2011	779.400	14.400	36%	280.700	3.099	55%
2012	883.600	16.325	36-50%	245.200	2.891	55%
2013	1.273.800	23.535	50%	356.000	3.849	55-65%

Fonte: RAEE 2015

La situazione italiana – Ecobonus tradizionale

L'ecobonus tradizionale non ha stimolato tutti gli interventi allo stesso modo

Intervento		Numero domande	%	Investimenti [M€]
Ecobonus comma 344	Riqualificazione energetica globale	1.511	0,4%	89
Ecobonus comma 345	Sostituzione finestre/porte	237.817	66,8%	2.055
Ecobonus comma 345	Coibentazione involucro opaco	4.952	1,4%	176
Ecobonus comma 346	Installazione impianto solare termico	26.487	7,4%	182
Ecobonus comma 347	Sostituzione impianto di riscaldamento	85.194	23,9%	1.043

Fonte: Rapporto ENEA sulle detrazioni fiscali per riqualificazione energetica (2013)

La situazione italiana – Ecobonus tradizionale

Gli interventi con la migliore efficacia ([kWh/anno] maggiore) ed efficienza ([€/kWh] minore) sono quelli meno eseguiti

Intervento	Numero domande	Costo per intervento [Euro]	Risparmio per intervento [kWh/anno]	Costo dell'Energia Risparmiata [€/kWh]
			Efficacia	Efficienza
Coibentazione pareti orizzontali	0,7%	48.213	25.086	0,128
Coibentazione pareti verticali	0,7%	51.753	26.909	0,128
Sostituzione infissi	66,8%	8.505	2.788	0,153
Installazione impianto solare termico	7,4%	6.866	4.980	0,066
Sostituzione impianto termico	23,9%	12.246	7.679	0,132

Fonte: Rapporto ENEA sulle detrazioni fiscali per riqualificazione energetica (2013)

Problemi dell'ecobonus tradizionale

Gli interventi più costosi generano maggiori detrazioni lorde; queste diventano detrazioni nette se il beneficiario ha la sufficiente capienza fiscale.

Ciascun contribuente, infatti, ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti delle tasse dovute per l'anno in questione.
Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta.

Esempio su ecobonus tradizionale

Ipotesi: il beneficiario ogni anno paga IRPEF per 1.000 Euro, sostiene intervento dal costo di 40.000 Euro, che genera una detrazione lorda pari a 2.600 Euro.

Il contribuente potrà portare in detrazione solo 1.000 Euro, perdendo la restante quota di detrazione ($2.600 - 1.000 = 1.600$ Euro).

Dopo 10 anni, su un costo totale di 40.000 Euro, il contribuente avrà “perso” 16.000 Euro in mancate detrazioni.

Più il costo dell'intervento è elevato,
più aumenta la possibilità di perdere parte dello sgravio.

Benefici delle deep renovation

Autorevoli studi hanno mostrato che l'efficienza energetica, soprattutto quella ottenibile con riqualificazioni profonde degli edifici, genera una serie di benefici multipli:

- ✓ sociali
- ✓ ambientali
- ✓ economici (a livello micro- e macro-)

Qualcuno ha provato a quantificare i benefici:

- ✓ secondo CRESME (che considera solo gli effetti economici)
ogni Euro investito in sussidi pubblici genera un Euro di beneficio
- ✓ secondo altri studi (che considerano una pluralità di effetti)
ogni Euro investito in sussidi pubblici genera fino a 5 Euro di benefici

Benefici delle deep renovation

Multiple benefits of investing in energy efficient renovation of buildings
Copenhagen Economics (2012)

Capturing the Multiple Benefits of Energy Efficiency
International Energy Agency (2014)

Energy Renovation: The Trump Card for the New Start for Europe
JRC (2015)

Energy Efficiency: the first fuel for the EU economy
Energy Efficiency Financial Institutions Group (2015)

Ecobonus condomini

Il Governo ha allora deciso di introdurre un nuovo incentivo, specifico per i condomini, per stimolare la coibentazione dell'involucro opaco (pareti, coperture, pavimenti), ovvero gli interventi con il migliore mix di efficienza ed efficacia, necessari per realizzare una deep renovation, ma che finora si sono eseguiti in minima quantità.

L'incentivo è caratterizzato da:

- ✓ maggiore intensità di contribuzione (70% - 75%)
- ✓ necessità di intervenire su almeno il 25% dell'involucro
- ✓ possibilità, invece che fruire della detrazione fiscale, di cedere il corrispondente credito ai privati (o alle banche, per i soli incapienti totali)

Ecobonus condomini

**Art. 14 del Decreto Legge n. 63/2013
modificato da
Legge 232/2016 (Legge di Bilancio per l'anno 2017)
Legge n. 96/2017 (Manovrina 2017)**

2-quater. *Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 fino al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, la detrazione di cui al comma 1 spetta nella misura del 70 per cento. La medesima detrazione spetta, nella misura del 75 per cento, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015. Le detrazioni di cui al presente articolo sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.*

2-quinquies. *La sussistenza delle condizioni di cui al comma 2-quater è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici prevista dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 di cui al citato comma 2-quater. L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni, con procedure e modalità disciplinate con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro il 30 settembre 2017. La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista ai sensi delle disposizioni vigenti. Per le attività di cui al secondo periodo, è autorizzata in favore dell'ENEA la spesa di 500.000 euro per l'anno 2017 e di 1 milione di euro per ciascuno degli anni dal 2018 al 2021.*

2-sexies. *Per gli interventi di cui al comma 2-quater, a decorrere al 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari, diversi da quelli indicati al comma 2-ter, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.*

2-septies. *Le detrazioni cui al comma 2-quater sono usufruibili anche dagli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica.*

Ecobonus condomini – livello 1

Gli interventi che incidono su almeno il 25% dell'involucro si configurano come ristrutturazioni importanti di secondo livello e devono rispettare i seguenti obblighi previsti dal DM 26 giugno 2015 (DM Requisiti Minimi)

U _{MAX} [W/m²K]									H'T [W/m²K]
Zona climatica	Pareti verticali		Coperture		Pavimenti		Finestre/Porte		
	2015	2019 2021	2015	2019 2021	2015	2019 2021	2015	2019 2021	
A	0,45	0,40	0,34	0,32	0,48	0,42	3,2	3,0	0,73
B	0,45	0,40	0,34	0,32	0,48	0,42	3,2	3,0	0,73
C	0,40	0,36	0,34	0,32	0,42	0,38	2,4	2,0	0,70
D	0,36	0,32	0,28	0,26	0,36	0,32	2,1	1,8	0,68
E	0,30	0,28	0,26	0,24	0,31	0,29	1,9	1,4	0,65
F	0,28	0,26	0,24	0,22	0,30	0,28	1,7	1,0	0,62

Ecobonus condomini – livello 1

Il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate,
contenente le modalità per la cessione del credito,
considera l'ecobonus condomini come
un caso particolare di ecobonus tradizionale.
Ovvero, anche gli interventi a valere sull'ecobonus condomini
devono rispettare $U \leq U_{\text{ECOBONUS}}$

Zona climatica	U_{ECOBONUS} [W/m ² K]			
	Strutture opache verticali	Coperture	Pavimento	Chiusure apribili (porte e finestre)
A	0,54	0,32	0,60	3,7
B	0,41	0,32	0,46	2,4
C	0,33	0,32	0,40	2,1
D	0,29	0,26	0,34	2,0
E	0,27	0,24	0,30	1,8
F	0,26	0,23	0,28	1,6

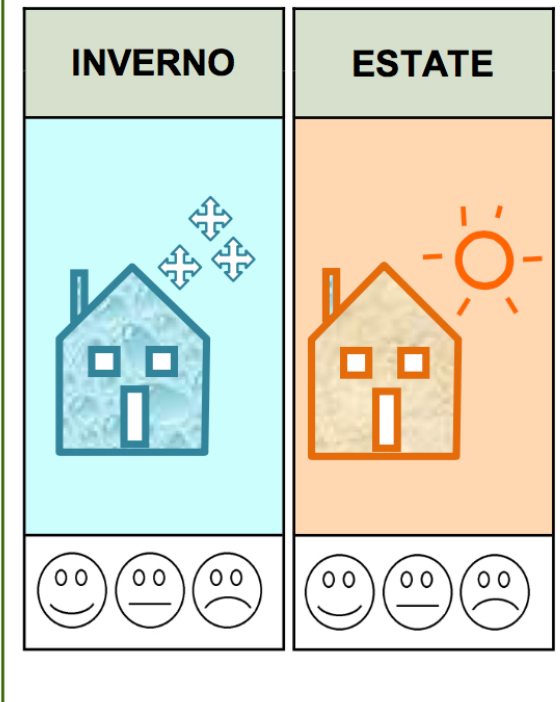
Ecobonus condomini – livello 2

Se l'intervento, oltre che interessare più del 25% dell'involucro dell'intero edificio, raggiunge la qualità media invernale ed estiva (cfr. DM 26 giugno 2015 "Linee Guida APE", denominata anche "Prestazione energetica del fabbricato" nell'APE), allora ha diritto ad una detrazione pari al 75% dei costi.

Prestazione invernale dell'involucro	Qualità	Indicatore
$EP_{H,nd} < 1,70 EP_{H,nd,lim(2019/21)}$	media	☹

Prestazione estiva dell'involucro		Qualità	Indicatore
$A_{sol,est}/A_{sup.utile} \leq 0,03$	$Y_{IE} > 0,14$	media	☹
$A_{sol,est}/A_{sup.utile} > 0,03$	$Y_{IE} \leq 0,14$		

Prestazione energetica del fabbricato



Ecobonus condomini – livello 2

Prestazione invernale dell'involucro	Qualità	Indicatore
$EP_{H,nd} < 1,70 EP_{H,nd,lim(2019/21)}$	media	☺

$EP_{H,nd}$ è la quantità di energia persa in inverno dall'involucro dell'edificio.

$EP_{H,nd,lim(2019/21)}$ è la quantità di energia persa in inverno dall'involucro di uno NZEB (Near Zero Energy Building)

Zona climatica	$U_{NZEB} [W/m^2K]$			
	Strutture opache verticali	Coperture	Pavimento	Chiusure apribili (porte e finestre)
A	0,43	0,35	0,44	3,0
B	0,43	0,35	0,44	3,0
C	0,34	0,33	0,38	2,2
D	0,29	0,26	0,29	1,8
E	0,26	0,22	0,26	1,4
F	0,24	0,20	0,24	1,1

Ecobonus condomini – livello 2

Prestazione estiva dell'involucro		Qualità	Indicatore
$A_{\text{sol,est}}/A_{\text{sup.utile}} \leq 0,03$	$Y_{\text{IE}} > 0,14$	media	☹
$A_{\text{sol,est}}/A_{\text{sup.utile}} > 0,03$	$Y_{\text{IE}} \leq 0,14$		

Y_{IE} è la trasmittanza termica periodica,
indica quanto calore attraversa la parete in estate.

Y_{IE} è pari al prodotto tra U e f_a (coefficiente di attenuazione).

$A_{\text{sol,est}}/A_{\text{sup.utile}}$ è l'area solare equivalente estiva per unità di superficie utile;
indica quanto calore entra dalle finestre in estate.

Sintesi

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

Sintesi

Intervento	Intensità	Richiesta tecnica*	Intervento minimo	Termine	Cessione del credito
Ristrutturazione Manutenzione	50% [36% da 1.1.2018]	non prevista	non previsto	non previsto	non prevista
Risparmio energetico su parti private	65%	$U \leq U_{\text{ECOBONUS}}$	non previsto	fino a 31.12.2017	non prevista
Risparmio energetico su parti comuni	65%	$U \leq U_{\text{ECOBONUS}}$	non previsto	fino a 31.12.2021	incapienti totali possono cedere a privati/banche
	70%	$U \leq U_{\text{ECOBONUS}}$	25% dell'involucro	fino a 31.12.2021	incapienti totali possono cedere a privati/banche. Restanti beneficiari possono cedere a privati
	75%	$U \leq U_{\text{ECOBONUS}}$	25% dell'involucro	fino a 31.12.2021	
		Qualità media dell'involucro			

**Gli interventi devono comunque rispettare gli obblighi vigenti, nazionali e/o locali, sull'efficienza energetica e/o eventuali altre prestazioni (es. acustica)*