

Superbonus: paese dei balocchi?

Pubblicato: Domenica 24 Ottobre 2021



In piazza **Ferdinando Martini** a **Milano**, dove sono nato e abita ancora mia mamma in un supercondominio con 160 famiglie, stanno montando i ponteggi per l'arrivo di **Babbo Natale**. I proprietari hanno scritto una bella lettera, con bolli e certificazioni ufficiali, che è stata approvata e quindi riceveranno in dono una nuova "stufa" (nuova centrale termica ad altissima efficienza), un nuovo "cappotto" (sistema di isolamento termico), un nuovo tetto (con pannelli fotovoltaici e una copertura verde), oltre a nuove facciate e balconi. **Tutto praticamente gratis.**

Il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (Decreto Rilancio) ha incrementato al **110% la detrazione per le spese sostenute dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021** per specifici interventi di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico degli edifici, il cosiddetto **Superbonus**. La legge di bilancio 2021 ha previsto l'estensione dell'agevolazione per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022. Ci sono interventi trainanti e trainati, i quali beneficiano della stessa aliquota di detrazione se realizzati congiuntamente ai primi.

In effetti, si parla da molto tempo del **110%** perché fare chiarezza sul tema non è facile. Su questo stesso giornale, nella settimana passate, ad esempio, è stata citata la voce degli operatori del settore, che hanno messo in guardia rispetto alla complessità delle procedure, dovuta al succedersi delle circolari interpretative, e ai rischi di qualità delle opere eseguite in **assenza di un sistema coerente di controlli** (<https://www.varesenews.it/2021/09/mi-rifai-la-casa-gratis-grande-equivoco-del-superbonus-110/1377223/>). Le Istituzioni si stanno finalmente muovendo. Ad esempio, il comune di Varese ha aperto uno sportello di servizio per l'accesso alle eco-riqualificazioni edilizie per aiutare e

incentivare i cittadini e le imprese (<https://www.varesenews.it/2020/10/comune-apre-uno-sportello-laccesso-al-superbonus-110/966376/>).

Vi racconto il caso specifico **dell'appartamento di 3 locali di mia mamma** in piazza Martini a Milano, perché è rappresentativo delle opportunità probabilmente migliori per le quali la legge è stata pensata.

Nel suo caso, le opere trainanti, di circa **8 milioni di euro complessivi**, in base ai millesimi, si traducono in una quota parte che dovrebbe pagare di circa **50 mila euro**. Computati gli effetti della cessione del credito, le competenze amministrative, legali e di gestione, oltre l'effetto combinato delle aliquote diverse per alcuni interventi che scendono dal **110% al 90% e al 50%** e non trascurando gli effetti positivi delle entrate dalla vendita degli spazi pubblicitari sulle coperture per i lavori, tutto sommato, mia mamma pagherà, invece, soltanto **1.523 euro**. Non male per un abbattimento **atteso dei costi dei consumi del 50%** e un incremento del valore dell'immobile del 30%, oltre ovviamente al piacere di avere un palazzo esteticamente nuovo ed essere emotivamente soddisfatta per aver contribuito alla riduzione dell'effetto serra.

E poi c'è **l'extra bonus dei lavori trainati**. Nel suo esempio, essere trainati non è mai stato così piacevole. Le opzioni sono: **sostituzione di finestre**, comprensive di infissi (massima spesa 54 mila euro, massima detrazione 60 mila), sostituzione **portoncino blindato**, sostituzione sistemi di **schermatura solare** (comunemente detti tende da sole, veneziane, persiane, avvolgibili, tapparelle), installazione di sistemi **VMC puntuali, ventilazione meccanica controllata** per fornire aria filtrata calda e fresca ad alta efficienza e bassi consumi. Il totale degli interventi potenziali per appartamento vale alcune decine di migliaia di euro, con un contributo netto pro-capite di poche centinaia.

Nel passato gli **incentivi alla riqualificazione energetica erano utilizzati poco e male** perché, anche per mancanza di risorse, erano tarati sotto la soglia necessaria a sostenere il peso della burocrazia e superare gli incentivi a fare i lavori in nero. Con le risorse del **PNRR**, l'equazione è cambiata completamente. La burocrazia è rimasta, anzi si è fatta più esigente e in parte confusa, ma il combinato disposto dell'aumento delle detrazioni, la possibilità di monetizzare immediatamente i benefici con la cessione del credito e soprattutto la scesa in campo degli **abilitatori** di sistema (in primis banche, società di energia e di gestione), sta facendo la differenza.

Infatti, gli ultimi dati pubblicati al 30 settembre da **Enea** mostrano che i progetti approvati sono ora oltre **46 mila**, con un balzo del **24% rispetto al mese precedente**, e un **+ 32% per il segmento strategico degli interventi condominiali**, che vale da solo **3,5 miliardi**. E siamo solo all'inizio.

Gli effetti moltiplicatori sull'ecosistema delle costruzioni sono già in corso. Provate a trovare un geometra, un architetto, un muratore, un idraulico, un tecnico caldaie di questi tempi. Stanno tutti lavorando al **110% su progetti Superbonus**. La giungla per sfruttare l'opportunità è densa di **ostacoli e trabocchetti e nessuno crede più al paese dei balocchi**. Ma forse questa volta ne vale veramente la pena.

“Fatemi un pò di posto: voglio venire anch'io”, **Carlo Collodi**.

di Giuseppe Geneletti g.geneletti@methodos.com