

# RIQUALIFICARE FA RISPARMIARE

---

Riqualificare il patrimonio,  
contenere e ottimizzare la spesa

***Federico Della Puppa***

*Università IUAV di Venezia*

*Theorema sas*

Bergamo, 13 dicembre 2013

# Imparare a farsi le giuste domande

- in che case abitiamo?
- quanto spendiamo per farle funzionare?
- che valore hanno sul mercato?
- come possiamo incrementare questo valore?
- come possiamo ridurre la spesa di funzionamento e le spese manutentive?
- come possiamo rendere più salubri le nostre case?

# Siamo ricchi di condomini energivori

In Italia ci sono **11 milioni di edifici**

dei quali **1 milione sono condomini**

che sommano **27 milioni di unità immobiliari**

delle quali circa **14 milioni sono alloggi residenziali**  
occupati da famiglie

e il rimanente sono locali utilizzati per altri scopi, dal  
direzionale al commerciale

## ...per lo più concentrati in poche regioni

Considerando l'insieme dei condomini italiani, le regioni che presentano la maggior incidenza sono:

- la Lombardia, con il **17,0%** di edifici e il **18,3%** delle unità immobiliari residenziali
- il Lazio, con il **9,9%** degli edifici e l'**11,9%** di unità immobiliari residenziali

→ In sostanza **Lombardia e Lazio rappresentano il 27% dei condomini italiani e oltre il 30% degli alloggi presenti nei condomini**

Seguono poi Emilia Romagna e Campania, entrambe con oltre l'8% di condomini sul totale nazionale, e poi Piemonte e Veneto

**Il Trentino Alto Adige rappresenta poco meno del 2% (circa 20.000 condomini)**

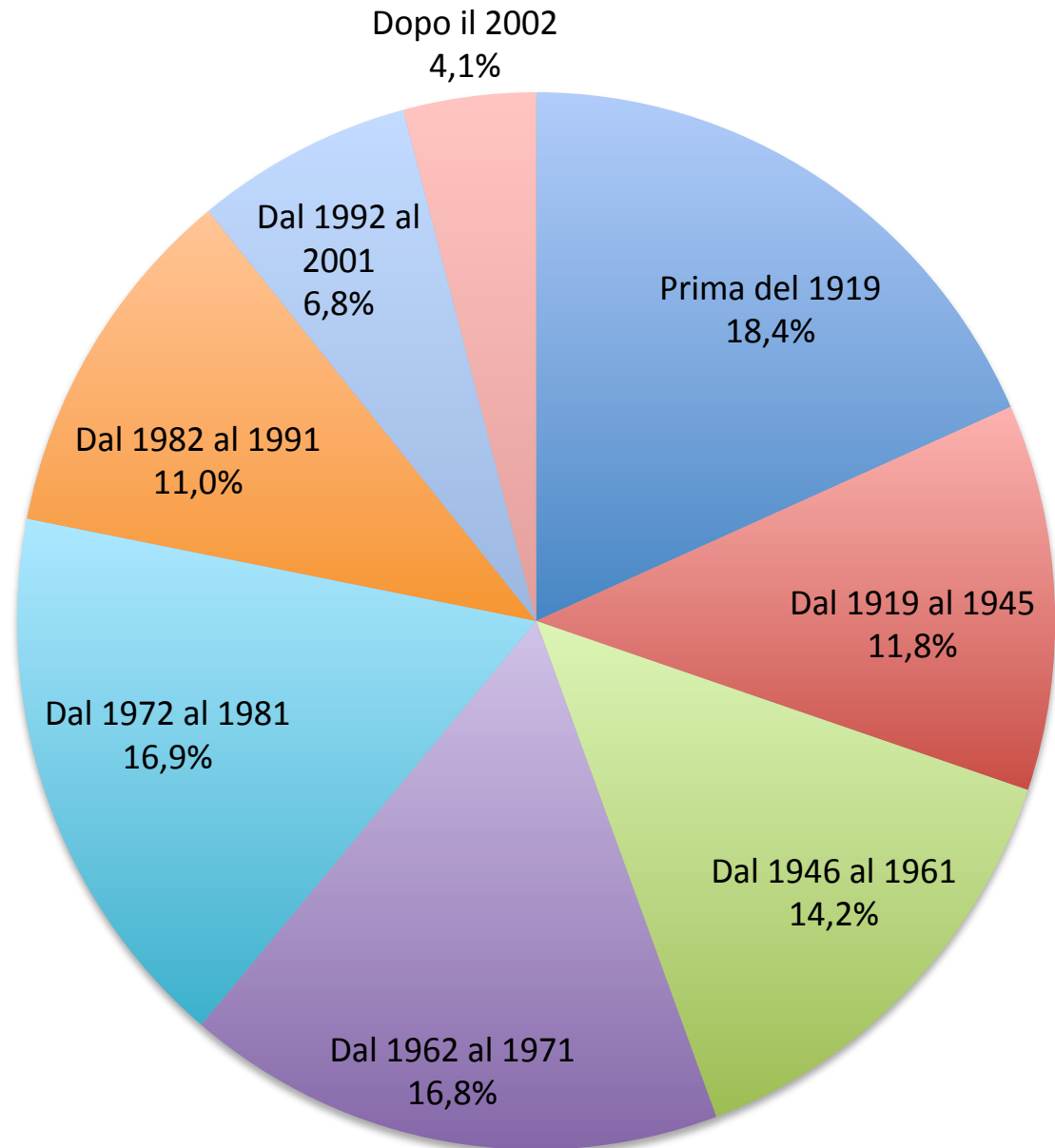
## Distribuzione dei condomini in Italia

Fonte: Istat

	Condomini	Unità residenziali
Piemonte	7,7	8,9
Valle d'Aosta	0,4	0,3
Lombardia	17,0	18,3
Trentino-Alto Adige	1,9	1,7
Veneto	7,0	5,7
Friuli-Venezia Giulia	2,2	2,1
Liguria	4,4	5,5
Emilia-Romagna	8,5	7,6
Toscana	7,0	5,9
Umbria	1,2	1,0
Marche	2,6	2,1
Lazio	9,9	11,9
Abruzzo	2,0	1,9
Molise	0,4	0,4
Campania	8,4	8,6
Puglia	6,1	6,0
Basilicata	0,8	0,7
Calabria	3,4	2,8
Sicilia	6,9	6,8
Sardegna	2,1	1,9
Italia	100,0	100,0

# Edifici condominiali per epoca di costruzione

Fonte: Istat



## Un grande patrimonio sul quale intervenire

- Il **60%** circa dei condomini italiani è stato edificato **prima del 1976**, anno in cui per la prima volta fu introdotta una normativa che prescriveva per legge criteri di efficienza energetica negli edifici
- ma ben l'**82%** dei condomini in Italia è stato edificato **prima dell'avvento della Legge 10/1991**, la prima vera legge italiana sull'efficienza energetica.

# Rendere i condomini più efficienti

- Questi dati rappresentano la misura evidente del fatto che in Italia **la maggior parte dei condomini e degli alloggi in essi presenti risalgono a un'epoca in cui erano assenti norme prescrittive sul rendimento energetico e sull'efficienza nei consumi.**
- Per tale motivo si può affermare che **i nostri condomini sono nella maggior parte edifici energeticamente non sostenibili, che consumano e sprecano risorse energetiche.**



# Condomini con impianti vecchi

Recenti indagini evidenziano come su circa **400.000 condomini** nei quali sono presenti impianti centralizzati di riscaldamento, **il 62,5% di essi abbiano impianti vecchi di oltre 15 anni ed obsoleti**, spesso inefficienti secondo i più recenti parametri e standard di consumo ed efficienza, e avrebbero bisogno di interventi di riqualificazione al fine di migliorare l'efficienza energetica e il comfort abitativo, oltre che a promuovere un migliore uso delle fonti energetiche e anche un risparmio in termini di combustibili utilizzati.

# Efficienza energetica pessima

- Secondo dati Istat, il 22,5% dei condomini si trova in mediocre o pessimo stato di conservazione.
- Secondo recenti stime ogni anno questi condomini consumano 4 milioni di Tonnellate Equivalenti di Petrolio (TEP) ed emettono circa 15 milioni di tonnellate di CO<sub>2</sub>.
- Questi dati evidenziano l'importanza quantitativa dell'impatto che una politica attenta di intervento ai fini di riduzione dei consumi e miglioramento dell'efficienza energetica potrebbe comportare per i condomini e, non secondariamente, per le politiche di contenimento delle emissioni di CO<sub>2</sub>.

# Cosa ci dice l'Europa?

- Le direttive europee obbligano l'Italia a promuovere un'**edilizia che consumi meno energia**, che produca meno CO<sub>2</sub> e che certifichi il livello di consumo delle nostre abitazioni e dei nostri fabbricati... ma l'Italia come sempre è in ritardo!
- Entro il 2020 tutte le nuove costruzioni private dovranno essere a "energia quasi zero"
- Entro il 2018 tutti gli edifici pubblici di nuova costruzione dovranno rispettare i parametri europei
- Dal 2014 ogni anno il 3% delle superfici di edifici pubblici esistenti dovranno essere rese efficienti dal punto di vista energetico



# Cosa fare?

- Intervenire nei condomini con **adeguate scelte di efficientamento energetico**, di manutenzione ordinaria e straordinaria, valutando la **sostenibilità non solo economica ma soprattutto ambientale** è oggi un obiettivo che devono porsi tutti i soggetti interessati
- E' una politica che deve essere **promossa e sviluppata proprio dagli amministratori condominiali**, in quanto una buona gestione del condominio, efficiente dal punto di vista energetico ed efficace dal punto di vista del comfort abitativo, comporta **notevoli risparmi sui costi di gestione** degli alloggi e dei condomini e soprattutto un miglior benessere delle famiglie e dei soggetti che vivono e lavorano nelle unità immobiliari condominiali.

# Chi lo deve fare?

- Queste politiche di intervento possono contare su un insieme di **oltre 25.000 amministratori professionali** che amministrano circa **600.000 condomini** in Italia e di almeno, secondo le stime, altri 30.000 amministratori non professionali.
- Un vero e proprio esercito di soggetti che potrebbero essere **promotori e attivatori di nuove politiche di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria nei condomini.**

# Chi paga?

- Bisogna sfruttare tutte le **opportunità di detrazione dei costi di ristrutturazione e di efficientamento energetico**, proponendo interventi mirati sugli impianti e sulle strutture al fine di ridurre i consumi, migliorare il comfort abitativo e rendere gli edifici più efficienti dal punto di vista del risparmio energetico.
- Ciò si traduce anche in un risparmio sulle bollette energetiche, un risparmio che, sommato agli effetti delle detrazioni fiscali, può rendere **economicamente sostenibili** gli interventi e dunque avviare una nuova stagione di miglioramento complessivo del sistema-casa in Italia.

## Le opportunità: art. 5

**E' possibile, con l'approvazione dell'assemblea condominiale a maggioranza degli intervenuti e con almeno la metà del valore dell'edificio, consentire le innovazioni delle cose comuni aventi come oggetto “*le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.*”**

## Le opportunità: art. 7

- Consente la possibilità di *"installare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi."*
- In sostanza **con la riforma è più facile intervenire per lavori di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico, i quali possono accedere ai sistemi di incentivi e di detrazioni fiscali che ne garantiscono anche una migliore sostenibilità economica.**



# Quali interventi?

- installare **caldaie a condensazione**, che grazie ad un minore utilizzo di combustibile, permettono di **risparmiare dal 15 al 20% dei costi** per produrre acqua calda sanitaria e, se associata all'installazione di impianti radianti a possono ottenere risparmi **anche superiori al 40%**
- utilizzare sistemi di **termoregolazione climatica con sonde esterne**, che permettono di **risparmiare anche il 10%** rispetto ad un impianto tradizionale
- applicare **valvole termostatiche** ai radiatori per regolare in maniera autonoma la temperatura di ciascuna stanza
- installare **sistemi di contabilizzazione individuale del calore**, per personalizzare la misurazione dei consumi per alloggio

# Quali interventi?

- realizzare un **impianto solare termico** per produrre acqua calda sanitaria che, se abbinato all'utilizzo di una caldaia a condensazione, con **risparmi del 40-60%**
- utilizzare **illuminazione a Led** nelle parti condominiali comuni, che può produrre risparmi **fino all'80%** ed è particolarmente adatta per una illuminazione prolungata nel tempo
- realizzare un **impianto fotovoltaico o minieolico condominiale** per produrre energia elettrica pulita, che può garantire un **risparmio del 30-40%** attraverso l'autoproduzione, l'auto-consumo e l'alimentazione delle diverse utenze comuni

# Quali interventi?

- isolare termicamente in modo adeguato l'edificio, intervenendo sull'involucro esterno, sui serramenti, sul tetto, riducendo le dispersioni di calore, con **risparmi fino al 35% dei costi di gestione**

- **L'insieme di questi interventi può garantire risparmi complessivi dell'80% e anche oltre sui consumi e sulle spese, alzando la qualità dell'edificio e portando la sua certificazione energetica in una classe migliore**

# Cosa possiamo fare?

- usare bene gli incentivi
  - statali
  - regionali
  - comunali
- promuovere lavori di ristrutturazione energetica e strutturale nei condomini
- avviare audit energetici dei condomini per sviluppare adeguati business plan

# Detrazioni fiscali senza scadenza, ma...



## INTRODUZIONE

Dal 1° gennaio 2012, la detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie non ha più scadenza.

L'agevolazione, introdotta fin dal 1998 e prorogata più volte, è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 (art. 4) che ha previsto il suo inserimento tra gli oneri detraibili ai fini Irpef.

Negli ultimi anni la normativa che disciplina la materia è stata più volte modificata. La più recente novità è stata introdotta dal decreto legge n. 83 del 22 giugno 2012 (*Misure urgenti per la crescita del Paese*) che ha elevato, anche se per un limitato periodo di tempo, la misura della detrazione e il limite massimo di spesa ammessa al beneficio.

# entro giugno 2014 la detrazione è al 50%



## INTRODUZIONE

Dal 1° gennaio 2012, la detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie non ha più scadenza.

L'agevolazione, introdotta fin dal 1998 e prorogata più volte, è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 (art. 4) che ha previsto il suo inserimento tra gli oneri detraibili ai fini Irpef.

Negli ultimi anni la normativa che disciplina la materia è stata più volte modificata. La più recente novità è stata introdotta dal decreto legge n. 83 del 22 giugno 2012 (*Misure urgenti per la crescita del Paese*) che ha elevato, anche se per un limitato periodo di tempo, la misura della detrazione e il limite massimo di spesa ammessa al beneficio.

In particolare, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore del citato decreto) al 30 giugno 2013, la detrazione Irpef aumenta al **50%** e raddoppia il limite massimo di spesa (**96.000 euro** per unità immobiliare).

# Le detrazioni per le ristrutturazioni



## 1. LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

È possibile detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

A seguito delle novità introdotte dal decreto legge n. 83 del 2012, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

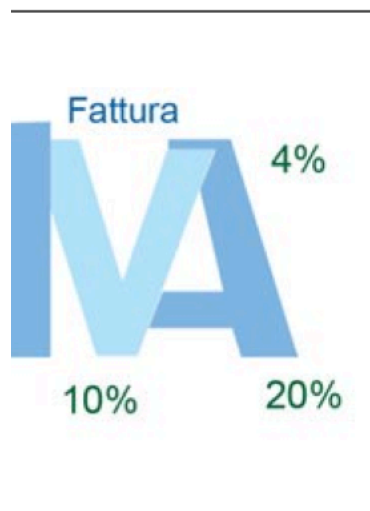
### ■ per il periodo d'imposta 2012

- detrazione del **36%** per le spese sostenute fino al 25 giugno 2012, per un ammontare massimo di 48.000 euro
- detrazione del **50%** per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al termine del periodo d'imposta, per un ammontare massimo di 96.000 euro, al netto delle spese già sostenute alla predetta data, comunque nei limiti di 48.000 euro, per le quali resta ferma la detrazione del 36%

### ■ per il periodo d'imposta 2013

- detrazione del **50%** per le spese sostenute dall'inizio del periodo d'imposta fino al 30 giugno 2013, per un ammontare massimo di 96.000 euro, tenendo conto – in caso di mera prosecuzione dei lavori – delle spese sostenute negli anni precedenti
- detrazione del **36%** per le spese sostenute dal 1° luglio 2013, per un ammontare massimo di 48.000 euro.

# IVA agevolata sulle ristrutturazioni



## 2. L'IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

### L'AGEVOLAZIONE PER I LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato, che consiste nell'applicazione dell'Iva ridotta al 10%.

Le cessioni di beni restano assoggettate alla aliquota Iva ridotta invece solo se la relativa fattura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto. Tuttavia, qualora l'appaltatore fornisca beni di valore significativo, l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino alla concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Il limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi.



# Detrazioni anche per chi compra



## 3. LA DETRAZIONE IRPEF PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI

È prevista una detrazione Irpef del 36% anche per gli acquisti di fabbricati, a uso abitativo, ristrutturati.

In particolare, la detrazione si applica nel caso di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, **entro 6 mesi** dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

L'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 36% calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

### ESEMPIO

Prezzo di acquisto dell'abitazione:	=	<b>180.000</b> euro
Costo forfetario di ristrutturazione (25% di 180.000 euro)	=	<b>45.000</b> euro
Detrazione (36% di 45.000 euro)	=	<b>16.200</b> euro

# Detrazioni IRPEF sui mutui



## 4. LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI

### IN COSA CONSISTE

I contribuenti che intraprendono la ristrutturazione e/o la costruzione della loro casa di abitazione principale, possono detrarre dall'Irpef, nella misura del 19%, gli interessi passivi e i relativi oneri accessori pagati sui mutui ipotecari, per costruzione e ristrutturazione dell'unità immobiliare, stipulati con soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione europea, ovvero con stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti.

L'importo massimo sul quale va calcolata la detrazione del 19% è pari a 2.582,28 euro complessivi per ciascun anno d'imposta.

Per **costruzione** e **ristrutturazione** si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, comma 1, lett. d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora trasfuso nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr 6 giugno 2001, n. 380).









## Ma in più: conto termico

Ristrutturare la propria abitazione o un qualsiasi edificio permette anche di sfruttare il sistema degli incentivi per la produzione energetica da fonti rinnovabili

→ **Nuovo conto termico** per l'installazione di pannelli per il solare termico

# Dalla classe G alla classe A (e oltre)

## Valori medi di consumo e di costo delle classi energetiche

Basso consumo	Consumo kWh/mq anno	Consumo €/anno	Risparmio per salto di classe
	< 15	< € 100	
	< 30	€ 201	-52%
	tra 31-50	€ 415	-39%
	tra 51-70	€ 683	-28%
	tra 71-90	€ 951	-22%
	tra 91-120	€ 1.219	-25%
	tra 121-160	€ 1.621	-24%
	> 160	€ 2.144	
Alto consumo			

# Un esempio

- Condominio a Padova di sei alloggi
- Rendimento energetico pari a **369 KWh/m<sup>2</sup>a** (kilowattora a metro quadro all'anno), pari a 37,88 m<sup>3</sup> di gas metano per m<sup>2</sup> annuo, ed emissioni di CO<sub>2</sub> stimate 68 kg/m<sup>2</sup>a.
- Considerando una tariffa media nazionale del gas metano di 0,90 €/m<sup>3</sup> è immediato calcolare un costo annuo di quasi 31 €/m<sup>2</sup> per soddisfare il fabbisogno dell'edificio, con una **bolletta totale di circa 15.500 € all'anno**, che divisa per sei alloggi comporta un costo medio annuo per alloggio di circa 2.600 €

# Gli interventi progettati /1

1. sostituzione totale dei serramenti con nuovi in doppio vetrocamera basso emissivo (argon) e telaio pvc per ridurre i ponti termici
2. rivestimento esterno isolante a cappotto in polistirene espanso grafitato di 14 cm ad alte prestazioni isolanti
3. sostituzione dell'intero solaio di copertura con una nuova chiusura inclinata coibentata in XPS (polistirene espanso estruso) di 10 cm
4. sostituzione dei generatori di calore esistenti (caldaie) con un nuovo sistema di riscaldamento centralizzato con pompa di calore e 4 sonde geotermiche che provvedono interamente sia al riscaldamento che al raffreddamento

# Gli interventi progettati /2

5. sostituzione di tutti i terminali di emissione esistenti (radiatori) con un sistema di emissione a bassa temperatura composto da pannelli radianti a pavimento
6. installazione di apparecchi con recupero di calore per la ventilazione meccanica controllata degli alloggi, integrati ad un sistema di deumidificazione, che consentono di ridurre del 90% la dispersione di calore dovuta a ventilazione

# Gli esiti

- L'edificio in futuro avrà un fabbisogno energetico tale da collocarlo in **classe A**, con un vantaggio notevole, rispetto alla situazione iniziale
- Le emissioni di CO<sub>2</sub> scendono a 8 kg/m<sup>2</sup>a e il rendimento energetico a **27 KWh/m<sup>2</sup>a** (2,76 m<sup>3</sup> di gas metano per m<sup>2</sup> annuo), con una riduzione percentuale rispettivamente del 88% e del **92,7%**
- Assumendo un prezzo medio del metano di 0,90 €/m<sup>3</sup> i nuovi costi di gestione dell'edificio sono ora calcolabili in 2,5 €/m<sup>2</sup> ovvero 1.250 € per l'intero stabile, con un **risparmio annuo di oltre 14.250 €** oltre al maggior comfort abitativo



# Il piano di ammortamento

Piano ammortamento Intervento Efficientamento					
Spesa Iniziale	€ 212.250,00				
Rientro Annuale	€ 11.469,75 (primi 10 anni)				
Risparmio Annuale	€ 14.450,00				
Anno	Investimento rimanente	Risparmio Energia	Detrazione Fiscale	Risultato Netto	Risultato Cumulato
1	-€ 212.250,00	€ 14.450,00	€ 11.469,75	€ 25.919,75	-€ 186.330,25
2	-€ 186.330,25	€ 14.450,00	€ 11.469,75	€ 25.919,75	-€ 160.410,50
3	-€ 160.410,50	€ 14.450,00	€ 11.469,75	€ 25.919,75	-€ 134.490,75
...					
8	-€ 30.811,75	€ 14.450,00	€ 11.469,75	€ 25.919,75	-€ 4.892,00
9	-€ 4.892,00	€ 14.450,00	€ 11.469,75	€ 25.919,75	€ 21.027,75
10	€ 21.027,75	€ 14.450,00	€ 11.469,75	€ 25.919,75	€ 46.947,50

Un intervento che si ripaga completamente in 10 anni!