

Rapporti Real estate

Il superbonus più facile aiuta l'ambiente

Alessandro De Biasio, ad di **Gabetti Lab**: "L'anidride carbonica è destinata a calare del 52% nei palazzi oggetto di riqualificazione"

L'opinione

“

Il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici è driver di processi di rigenerazione urbana se supportato da una attenta e integrata pianificazione nel contesto circostante

GIANLUCA BRIGATTI

L'agevolazione che consente detrazioni al 110% sul costo di alcuni interventi antisismici e di efficientamento energetico è a una formidabile occasione per l'ambiente e il mercato dell'edilizia. Tuttavia, al momento del tradursi in atto, nei mesi scorsi, erano state riscontrate diverse criticità, soprattutto burocratiche. Il Legislatore è intervenuto a più riprese per migliorare l'ossatura della legge: tra le iniziative più importanti del Governo Draghi c'è sicuramente il decreto semplificazioni bis, convertito in legge e pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» del 30 luglio, che contiene un abbondante pacchetto di norme dedicate al Superbonus.

A partire dalle regole relative alla Cila - Comunicazione di inizio lavori asseverata - che hanno agevolato uno dei nodi principali che frenava la maxi-detrazione, ovvero la modu-

listica. Con le novità, infatti, la documentazione è stata semplificata, poiché basta l'autocompilazione e una breve descrizione dei lavori. Inoltre, è stata estesa la tempistica entro la quale dover effettuare il cambio di residenza quando un immobile viene acquistato con le agevolazioni sulla prima casa, ed è al contempo al centro di una ristrutturazione edilizia con il Superbonus; il termine è passato da 18 a 30 mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita.

Sono poi state introdotte ulteriori novità che riguardano sia i lavori trainanti (come il cappotto termico), ovvero che presentano sempre la possibilità di detrazione al 110%, sia quelli trainati (tra cui l'installazione dei pannelli fotovoltaici), che permettono l'accesso alla maxi agevolazione solo se eseguiti contestualmente ai trainanti. Innanzitutto, sono aumentati i beneficiari del Superbonus, che prima era aperto "solo" ad alcuni soggetti come le strutture condominiali, le persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni), le Onlus e gli Istituti autonomi case popolari (Iacp) o altri enti analoghi. Adesso si sono aggiunte altre categorie catastali, tra cui ospedali, conventi, orfanotrofi, case di cura, seminari e caserme.

È stata poi introdotta la possibilità di installare i pannelli solari (purché integrati e non riflettenti) anche sulle strutture situate nei centri storici in zona A. E ancora: gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche - che rientrano nei la-

vori trainati - sono stati ammessi al Superbonus anche se non vi sono inquilini disabili, ma almeno uno di essi deve aver compiuto 65 anni di età.

Secondo il nuovo report dell'Ufficio Studi **Gabetti** *Le opportunità del rinnovo edilizio. Dal condominio alla città* - che ha considerato la maxi detrazione al 110%, ma anche il Sismabonus e l'Ecobonus al 65% - l'abbattimento del fabbisogno energetico medio stimato per i condomini è del 54%, mentre la percentuale di risparmio energetico medio è prevista al 46%. «Gli incentivi fiscali riservati all'efficientamento energetico sono la principale opportunità finanziaria disponibile per gli interventi sul patrimonio edilizio al fine di ridurre i consumi e abbatterne le emissioni di CO2», ha detto Alessandro De Biasio, amministratore delegato di **Gabetti Lab**. L'anidride carbonica, secondo le proiezioni, è infatti destinata a calare del 52% nei palazzi oggetto di riqualificazione.

Per De Biasio bisogna però puntare su un approccio integrato. La modalità degli incentivi, «se concepita solo attraverso singoli interventi limiterebbe le sue potenzialità al solo elemento edilizio. Il miglioramento delle prestazioni energetiche, al contrario, potrebbe interessare non solo il rinnovamento dell'edificio ma, se supportato da una attenta e integrata pianificazione urbana ed energetica, un driver valido nell'ambito dei processi di rigenerazione urbana».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

-54

PER CENTO

L'abbattimento del fabbisogno energetico nei condomini atteso dai lavori



