



EcoBonus e SismaBonus: un'opportunità da non perdere

“Non usarli ti può costare caro, usarli ti costa zero”

La filiera delle costruzioni ha messo in luce come gli edifici insicuri, obsoleti, inquinati e inquinanti (costruiti prima dell'introduzione delle norme antisismiche e sull'efficienza energetica) costituiscano il 70% dell'attuale patrimonio edilizio italiano, in gran parte costituito da edifici costruiti nel secondo dopoguerra, periodo caratterizzato da uno sviluppo edilizio tumultuoso e da conoscenze tecniche oggi ampiamente superate.

I continui eventi calamitosi che periodicamente investono, con frequenza sempre maggiore, il nostro fragile territorio (dal sisma in Emilia Romagna a quello dell'Aquila e poi del centro Italia fino al recente crollo del Ponte Morandi a Genova), hanno chiaramente evidenziato che il calcestruzzo e il cemento armato, largamente impiegati nella costruzione di condomini, case e abitazioni in genere, così come la muratura, non sono eterni, ma hanno un ciclo di vita il cui stato occorre verificare periodicamente per intervenire in tempo con la più opportuna manutenzione.

Finalmente, da qualche anno, i nostri governi sono intervenuti sulla delicata problematica ed hanno introdotto opportuni incentivi per stimolare i cittadini all'efficienza energetica, l'ECOBONUS, ed alla sicurezza statica dei propri immobili, il SISMABONUS.

SISMABONUS: agevolazione fiscale che oggi consente di detrarre fino alla 100% delle spese sostenute, per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili situati nelle zone a media ed alta pericolosità sismica (zone sismiche 1-2-3). Se da un lato, dunque, permette di aumentare il grado di sicurezza del proprio immobile in caso di evento sismico, dall'altro consente di ottenere A COSTO ZERO sia la diagnosi statica che gli interventi di consolidamento e/o miglioramento statico.

ECOBONUS: agevolazione fiscale che consente di detrarre, e fino al 100%, le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e sino al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti eseguiti su parti comuni dei condomini e su unità unifamiliari. Se da un lato permette di ridurre l'impatto ambientale e i consumi, dall'altro consente di risparmiare sia in bolletta che nell'affrontare la spesa per gli interventi di efficientamento.

Principali Interventi Ecobonus e Sismabonus

- a) Interventi sulle strutture del fabbricato condominiale attraverso lavori che garantiranno il miglioramento sismico del fabbricato anche con passaggio di n. 1 o 2 classi di rischio sismico (c.d.i. max € 96.000 x unità);
- b) Interventi di isolamento termico delle parti opache del fabbricato, attraverso la coibentazione di almeno il 25% della superficie esterna/verso locali freddi (credito d'imposta massimo € 60.000 x unità);
- c) Interventi di sostituzione degli infissi esterni e/o installazione di sistemi oscuranti, anche delle singole unità (credito d'imposta massimo € 60.000 x unità);
- d) Interventi sull'impianto di climatizzazione invernale o estiva o di produzione di acqua calda sanitaria con Pompa di calore, caldaia condensazione, sistemi ibridi o geotermici (c.d.i. max € 30.000 x unità);
- e) Interventi di installazione di sistemi solari termici per la produzione di acqua calda per riscaldamento o acqua calda sanitaria anche in combinazione con i sistemi di climatizzazione (credito d'imposta massimo € 60.000 x unità);
- f) Interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e per l'accumulo della energia elettrica prodotta dal sistema fotovoltaico; (c.d.i. max € 48.000);
- g) Interventi per l'installazione di sistemi di ricarica per automezzi elettrici (credito d'imposta massimo € 3.000);



Il Format VivinClasseA

Utilizzando gli incentivi Ecobonus e Sismabonus, **Rete P.A.S.S.**, in partnership con **ENEL X** e l'Istituto **CASACERTA**, ha messo a punto un format procedurale integrato, denominato **VivinClasseA**, per fornire al Condominio ed al singolo condomino la possibilità di valorizzare il proprio immobile, rendendolo più efficiente e sicuro, a costo zero.

Infatti, il credito d'Imposta maturato viene ceduto dal Condominio o dal privato alla stessa Rete che affronterà e risolverà tutti gli aspetti e le criticità di carattere progettuale, finanziario ed esecutivo del lavoro e le pratiche ad esso collegate.



La possibilità di cedere il credito d'imposta connesso ai lavori effettuati per riqualificare energeticamente e staticamente il fabbricato, permette al condominio di godere immediatamente dei benefici economici derivanti dall'incentivo - senza dover attendere le canoniche 5 o 10 rate in 5 o 10 anni per recuperare il credito investito - cedendo il credito d'imposta ottenuto all'impresa che ha effettuato i lavori.

La particolarità del format **VivinClasseA** è che i lavori progettati ed eseguiti, non saranno solo quelli strettamente sufficienti a maturare il credito d'imposta previsto dalla legge, ma saranno ottimizzati e finalizzati ad ottenere la massima classe energetica possibile e, se possibile, la classe A *, ossia di rendere l'immobile:

- **Efficiente**, grazie agli interventi per l'efficientamento e la riduzione dei consumi (dalla sostituzione dell'impianto di riscaldamento condominiale alla termoregolazione, fino al rifacimento del cappotto termico).
- **Sicuro**, grazie alla redazione della Vulnerabilità Sismica dell'intero fabbricato ed alla eventuale realizzazione dei successivi interventi di rinforzo strutturale (operando prevalentemente sull'esterno e dall'esterno del fabbricato, ovvero riducendo al massimo i disagi e i costi, in caso di interventi interni).

Modalità Operative

Rete P.A.S.S. (www.retepass.it) è una rete d'impresе formata da società di ingegneria, progettisti energetici, impiantistici, strutturisti, imprese, certificatori, fornitori e altri soggetti che possono essere parte attiva del lavoro.

La Procedura in breve in caso di solo Ecobonus (in caso di Sismabonus sono previste attività aggiuntive per ulteriori sopralluoghi e l'esecuzione delle indagini preliminari sulla struttura esistente):

1. Il Privato o Condominio chiede di essere contattato riempiendo l'apposito modulo contatti sul sito web di RetePASS (www.retepass.it), ovvero tramite conoscenze dirette di soggetti della Rete
2. L'ufficio preposto della Rete invia una email di richiesta dati e informazioni di base per poter effettuare una prima veloce valutazione da remoto delle attività richieste, allegando anche la presente brochure del Format
3. La pratica viene assegnata ad una struttura tecnica della Rete che valuterà le informazioni ricevute e preparerà l'incarico formale per lo Studio di Fattibilità da inviare al Privato o Condominio (Committente), finalizzato ad eseguire le verifiche amministrative e le indagini conoscitive necessarie a stabilire la condizione strutturale ed energetica di partenza del fabbricato.
4. Ricevuto l'incarico, il Tecnico effettua i dovuti sopralluoghi e redige l'Offerta, che poi fornisce al Committente, con l'indicazione dell'importo massimo delle detrazioni fiscali possibili, i tempi per



l'elaborazione del progetto esecutivo, e il dettaglio dei vari obblighi e garanzie delle parti, unitamente agli adempimenti a cui deve ottemperare nel caso di accettazione: delibera assemblea condominiale di pagamento dei lavori mediante cessione del credito d'imposta, contratto di appalto integrato alla Rete PASS e capitolato dei lavori;

5. Ricevuti gli atti approvati, il Tecnico redige il progetto (Diagnosi Energetica) con relativo computo e preventivo dettagliato dell'importo dei lavori, compreso di spese tecniche, amministrative e finanziarie. Chiude anche il contratto di fornitura ed acquisto del credito con Enel X
6. Rete, Casacerta e Condominio preparano, quindi, la documentazione preliminare da inviare ad ADE e ENEA, che consiste in:
 - Visto di Conformità ad ADE (in merito ai presupposti che danno diritto alla detrazione di cui agli interventi individuati, art. 119 comma 3 DL Rilancio);
 - Asseverazione di rispetto dei requisiti richiesti dal comma 3-rer dell'art. 14 decreto 63/13;
 - Asseverazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati;
 - Asseverazione sull'utilizzo di materiali isolanti conformi CAM;
7. Assolti tutti gli adempimenti propedeutici di legge (titolo edilizio, assicurazioni, ecc.), l'impresa incaricata, qualificata ENEL, da avvio ai lavori
8. La Direzione Lavori, costituita dal Tecnico incaricato dalla Rete e dal Tecnico incaricato dal Committente, controlla la qualità e la tempistica dei lavori e verifica la corrispondenza con il progetto
9. A fine lavori i Tecnici incaricati effettuano tutte le certificazioni asseverate di legge, il Collaudatore incaricato effettua l'APE finale, la Rete consegna al Committente il Fascicolo del Fabbricato e tutta la documentazione tecnico-amministrativa da conservare per almeno 5 anni.
10. Entro 90 gg la Rete trasmette tutta la documentazione di legge ad ENEA.

Garanzie e Oneri

La garanzia della corretta progettazione degli interventi necessari è affidata alla competenza ed all'esperienza nel rispettivo settore dei professionisti incaricati dalla Rete PASS.

Il rispetto dei requisiti tecnici per l'effettiva maturazione del Credito d'Imposta previsto viene affidata ad un organismo di supervisione e controllo, l'Istituto CASACERTA, Associazione di Professionisti specialisti, che opera su tutto il territorio nazionale con ultradecennale esperienza;

Per il rispetto di quanto sopra la rete si impegna, in contratto, a realizzare l'intervento secondo la procedura "CONDominio+ 110%", predisposto da CASACERTA.

E' a carico del Condominio soltanto l'importo delle spese tecniche iniziali, destinate a coprire le spese necessarie per le indagini tecniche preliminari finalizzate alla redazione dell'offerta di massima. L'importo, comunque molto contenuto, dipenderà da fattori oggettivi definiti preventivamente dal tecnico incaricato.

Sono a totale carico della Rete PASS, invece:

1. Tutti i servizi di ingegneria quali:
 - Rilievi e documentazione preliminare;
 - Progettazione architettonica strutturale, impiantistica, e di efficientamento energetico;
 - Computi metrici e contabilità lavori;
 - Direzione dei Lavori;
 - Coordinamento della sicurezza;
 - Esecuzione di prove di laboratorio di accettazione e collaudo;
2. Fornitura dei materiali e degli impianti;
3. Lavorazioni e la posa in opera di materiali e impianti;
4. Pratiche ENEA.