

## ECONOMIA

Bonus Casa 110%

Le norme del decreto Rilancio per l'efficientamento e la sicurezza degli immobili

# «Lavori di qualità e in piena regola per poter evitare sorprese future»

## Per il presidente Fusari degli Ingegneri bresciani il 110% è un'opportunità per rimodernare le città

Roberto Ragazzi  
r.ragazzi@giornaledibrescia.it

BRESCIA. La normativa sul Bonus Casa 110% è un moloch all'interno del quale può diventare davvero complesso districarsi. Requisiti ancora da chiarire, criteri da dipanare, pagine e pagine di documenti tecnici da studiare. L'Ordine degli Ingegneri di Brescia guidato da Carlo Fusari ha organizzato una fitta serie di seminari per i suoi 4.400 iscritti (l'ordine di Brescia è secondo in Lombardia dopo Milano) coinvolgendo commercialisti, esponenti del mondo bancario, installatori. «È un'occasione che non dobbiamo farci sfuggire: è necessario pianificare gli interventi con rigore e progettare esecuzioni con qualità».

**Presidente, cosa intende per qualità?**

«La maggior parte dei nostri Comuni ha un costruito storico, ricco di storie da raccontare. Il pericolo è la trascuratezza, l'incuria, ma anche che venga abbandonato perché non risponde più al bisogno di abitare. Il benessere abitativo è legato alla qualità dello spazio in cui viviamo, al comfort interno, alla sicurezza e al risparmio energetico».

**Come giudica le agevolazioni fiscali del superbonus?**

«È una grande opportunità per coloro che abitano gli edifici. Ma, ribadisco, è fondamentale riportare al centro la qualità degli interventi. Può capitare che, visto il presunto "costo zero" delle operazioni e salvo imprevisti, qualcuno sia indotto a proporre di effettuare interventi non adeguati e che effettivamente non migliorano il patrimonio costruito».

**Quali criteri bisogna adottare per l'intervento?**

«I criteri li ha stabiliti il legislatore: il superbonus 110% vuole incentivare l'efficientamento energetico degli edifici e la riduzione del rischio sismico, migliorando l'edificio. L'approccio alla rigenerazione del costruito dovrebbe essere per il rispetto dell'ambiente, ed in questo senso il legislatore ha agito, richiedendo ed elencando il rispetto dei criteri ambientali minimi nei processi e per i materiali utilizzati nella riqualificazione dell'immobile».

**Cosa significa effettuare una buona progettazione?**

«Per un ingegnere il progetto rappresenta il cuore di

ogni intervento. Ma nel caso del superbonus l'esame di pre-fattibilità è doppiamente importante per evitare cattive sorprese in futuro».

**Quali cattive sorprese ci potrebbero essere per il proprietario dell'immobile?**

«L'Agenzia delle Entrate ha tempo otto anni per verificare la correttezza degli interventi: se le cose sono fatte seguendo la normativa non ci sono sorprese. Ma chi sbaglia deve restituire i soldi più la multa. Ecco perché prima di procedere ai lavori è necessario individuare correttamente i soggetti che hanno diritto all'agevolazione e gli interventi ammessi; le tempistiche nella presentazione delle pratiche; la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile. Per questa ragione serve un lavoro di squadra: è importante valutare l'intervento insieme ai commercialisti, i bancari e gli altri intermediari finanziari».

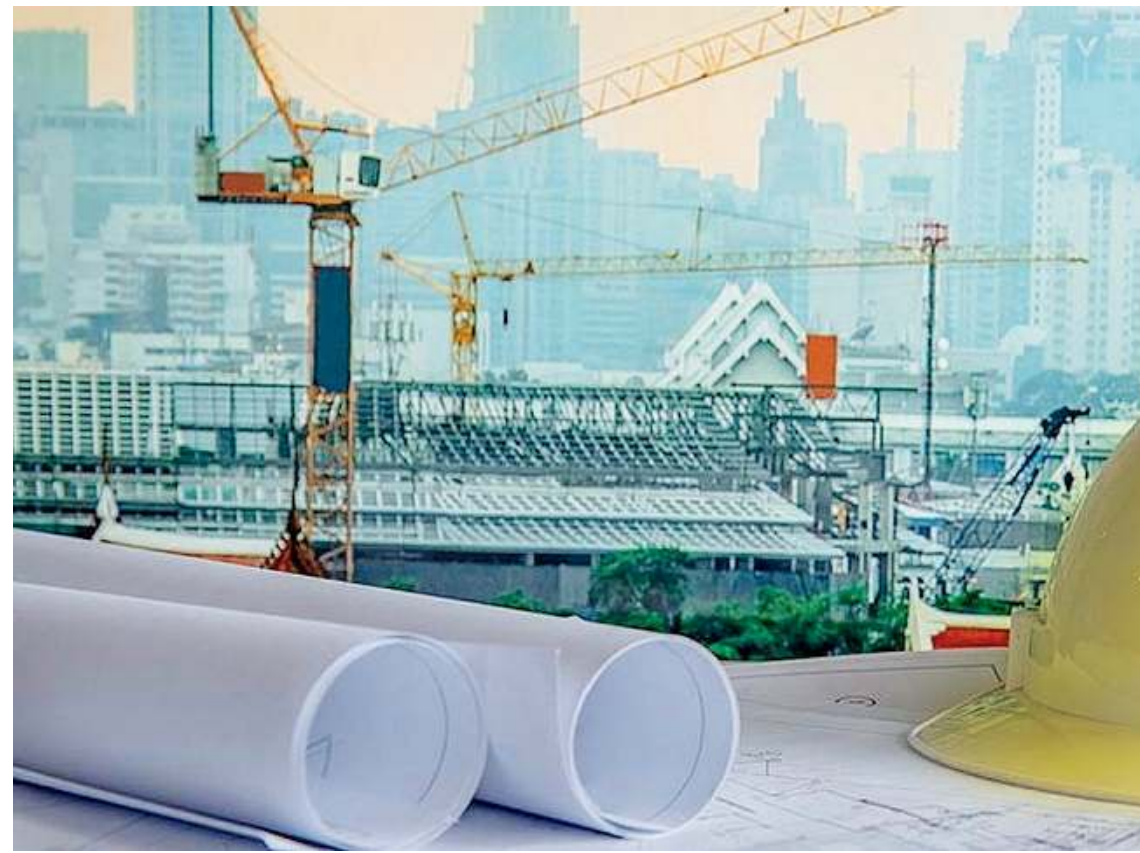
*«La normativa è complessa: serve un lavoro di squadra con le diverse professionalità»*



Carlo Fusari  
Presidente Ingegneri

**Poi c'è il ruolo determinante del costruttore che deve effettuare i lavori...**

«Ciascuno di noi è abituato a decidere quale capotto acquistare in relazione a quanto denaro può investire: in questo caso è diverso, la legge impone il passaggio di due classi energetiche e sarà importante tenere presenti le caratteristiche del materiale da costruzione dell'edificio e dei pannelli che costituiranno l'isolante. Non sarà la stessa cosa



Superbonus. La legge impone il salto di due classi energetiche

applicare un pannello in grafite, in sughero, piuttosto che in Eps. A ciascuna muratura o parete corrispondono migliori scelte per lo spessore e le caratteristiche del materiale. Non dimentichiamo che l'ingegnere pone grande attenzione all'impianto che va progettato e realizzato per consumare meno ma anche per dare confortevolezza all'abitante e maggiore durabilità e comodità».

**Il superbonus parla di efficientamento energetico, ma anche di sicurezza degli edifici col sisma bonus.**

«La garanzia di sicurezza in caso di terremoto interessa tutti, ma proprio tutti... Il problema è che per rendere sicuro un edificio in un Paese in cui spesso gli edifici sono aggregati, non è cosa semplice. Per questa ragione la progettazione dell'ingegnere strutturista diventa ancora più importante, attraverso rigorose e consistenti indagini diagnostiche, valutazioni approfondite».

«Le nostre città hanno un costruito storico importante; un patrimonio immobiliare che racconta la storia del territorio. Case e palazzi sono una ricchezza per la collettività. Per questo è indispensabile affrontare gli interventi di riqualificazione affidandosi a professionisti seri ed imprese competenti». //

**BONUS CASA 110%**  
GDB

---

MAIN SPONSOR

**Tonini**  
IL SERRAMENTO

---

PREMIUM SPONSOR

**Vezzola**  
Costruzioni dal 1957

**OLIMPIA SPLENDID**  
HOME OF COMFORT

---

IN COLLABORAZIONE CON

**ANCE** BRESCIA 75

**Banca Valsabbina**

---

SCOPRI DI PIÙ NELL'AREA DEDICATA A GDB BONUS CASA 110%  
SU WWW.GIORNALEDIBRESCIA.IT

## La promessa: «Il superbonus verrà prorogato al 2024»

**Già 2.000 richieste**

Per il sottosegretario Fraccaro la copertura arriverà col Recovery Fund il prossimo anno

BRESCIA. Richiesta a gran voce dal settore edilizio nonché da tutte le associazioni di categoria, la proroga del Superbonus 110% dovrebbe presto trasformarsi in realtà. La conferma è infatti arrivata dal sottosegretario alla presidenza del Consi-

glio Riccardo Fraccaro che settimana scorsa ha fugato in modo quasi definitivo ogni dubbio: il beneficio fiscale verrà esteso fino al 2024. Una notizia molto attesa dagli operatori del settore perché la mancata proroga del Superbonus «farebbe venir meno la sua efficacia - come sottolineato dallo stesso Fraccaro -. Se rimanesse in vigore fino al 2021 molti investimenti e nuovi contratti non verrebbero sottoscritti. Sono molto fiducioso perciò sulla sua possibile proroga».

I fondi per coprire l'estensione arriveranno dall'Europa tra-

mite il Recovery fund, soldi che inizieranno ad entrare nelle casse dello Stato italiano a partire dall'anno prossimo.

Viene accolto l'appello che mondo delle costruzioni, sigle datoriali e ordini professionali avevano rivolto al Governo fin dalla comparsa della norma nel Decreto Rilancio. Ma dalla bocca del sottosegretario sono arrivate anche importanti novità in tema di Superbonus. «Perché il 110% funzioni è necessario avere un unico luogo digitale che raccolga diversi soggetti della PA - ha aggiunto Fraccaro -, una sorta di banca dati unifica-

ta che renda agile l'accesso al fondo finora abbastanza farraginoso».

Nelle intenzioni dell'Esecutivo c'è perciò la volontà di creare una piattaforma unica dove il cittadino possa confrontarsi con tutti i soggetti pubblici attori del Superbonus, senza perdersi nella babele normativa e procedurale necessaria per accedere allo sgravio fiscale. I due annunci arrivati da Fraccaro devono certamente ancora tramutarsi in certezza normativa ma, in un clima di incertezza economica come quello attuale, fanno comunque bene sperare per



Edilizia. 110% verso la proroga

il futuro. Anche perché, nonostante le grandi difficoltà interpretative della normativa il Superbonus piace agli italiani e i dati sono lì a confermarlo. «In sole due settimane sono pervenute oltre 2 mila richieste per un controvalore di crediti ceduti di circa 13 milioni di euro - ha detto il direttore dell'Agenzia delle entrate Ernesto Maria Ruffini -. Il nostro istituto continuerà a controllare la correttezza formale e la completezza dei dati ma anche la presenza dei visti di conformità, asseverazione nonché il rispetto dei limiti di spesa». // S. MART.



# L'assemblea senza coraggio: teme i controlli e boccia il 110%

Il caso: l'impresa illustra il piano ma i proprietari rinunciano alla detrazione di 400mila euro

## Condominio

BRESCIA. Cronaca vera di una storia anonima. Dovete fidarvi sulla parola. Il cronista ha avuto modo di partecipare all'assemblea del proprio condominio. All'ordine del giorno, accanto ai consuntivi e ai preventivi di spesa, la proposta di "incarico professionale per attestato di valutazione energetica dell'edificio condominiale in funzione di un possibile intervento di riqualificazione energetica con fruizione di un bonus fiscale pari al 110% della spesa", come recitava la convocazione.

**Si apre il sipario.** Illustra le diverse tappe del possibile intervento un ingegnere di una primaria impresa edile bresciana che correda il suo intervento con una traccia scritta distribuita ai condòmini. E' quel che sta andando in scena in molte assemblee condominiali. La notizia - diciamo subito - è che l'assemblea ha detto no a maggioranza, cosa per me sorprendente considerato che il primo sopralluogo sarebbe stato a titolo gratuito, ma ancor più sorprendente è la motivazione espressa da un condòmino che ha tirato con sé la maggioranza: ci saranno i controlli e se qualcosa non andrà bene saremo costretti a risponderne in prima persona perchè - ha detto ammiccante - sappiamo tutti come vanno

queste cose: se vorranno trovare qualcosa che non va, la troveranno. Risultato: niente da fare, neppure per il primo sopralluogo (quello gratuito) dove con qualche misura si poteva dire, pur sommariamente, se c'era la convenienza e la possibilità del Superbonus. Bocciata quindi la fase 1 sarebbe inutile dire della fase due-tre-quattro. Che, invece, qualcosa di utile potrebbe dire a qualche lettore che abita in altro condominio.

**Fase 2-3-4.** Quindi: fase 2 (costo indicativo 250-300 euro per condòmino) con la stesura sullo stato di fatto della costruzione, predisposizione degli attestati di prestazione energetica pre-intervento, verifica degli interventi da realizzare. In pratica da questa analisi si potrà dire se, con questi interventi, l'edificio migliorerà di 2 classi energetiche requisito indispensabile per accedere al Superbonus. Questa fase, come detto, ha un costo che, però, se si faranno i lavori, verrà rimborsato col Superbonus. Se si deciderà di fare i lavori si entrerà nella fase 3, ovvero si affiderà il lavoro all'impresa che completerà le pratiche progettuali predisponendo tutti i documenti necessari. E' in questa fase che si verificheranno le autodichiarazioni di conformità edilizia rilasciate dai condòmini e che si valuterà, in accordo con l'amministratore condominiale, se si potranno aggiungere altri



Bonus Casa. Il «cappotto» è un lavoro trainante del superbonus

interventi compatibilmente con la disponibilità di residua capienza fiscale in capo al condominio.

## Malcontati son 400mila euro.

E infine la fase 4, con l'avvio del cantiere e al termine le dichiarazioni di conformità sui lavori stessi. Gli interventi prevedono l'installazione dei ponteggi, il rifacimento della coibentazione del tetto, l'attornieria, cappotto termoisolante, sostituzione dei serramenti. Totale? Malcontati fanno 400mila euro. Li volete questi soldi? Volete approfondire la cosa, magari mettendo in conto (prudentemente) che un mille-due mila euro potrebbe essere necessario spenderli alla fine di un intervento che costerà 30mila euro per ognuno degli appartamenti? Ci vogliamo ragionare un po' e magari dirci che sì, che i controlli ci saranno ma che se ci si affida a gente seria c'è anche l'altrettanta seria possibilità che nulla si eccipisca ai controlli. Decidere di aprire il cantiere non è come bere un drink, qualche impegno ed attenzione serve, ma - e si chiude - vi danno 30 mila euro... //

GIANNI BONFADINI

## Ma quando mai potrà ricapitare un'occasione come questa?

BRESCIA. Riflessione finale a margine di una assemblea che ha detto no - per principio verrebbe da dire - al possibile ricorso al 110%. I controlli fanno paura, così come qualche noia lo potrebbe portare l'aver per qualche mese un ponteggio attorno a casa. Tutte cose che possono avere anche una qualche ragione, aggiungiamo pure che qualche inghippo nel corso dei lavori salterà fuori, ma - sant'iddio - parliamo di 30 mila euro per appartamento praticamente regalati. Ma più di così, cosa dovrebbe fare uno Stato? Quando mai potrà ricapitare l'opportunità di spendere 100 recuperando 110? Una situazione di questo tipo non meriterebbe una qualche riflessione aggiuntiva e non liquidarla con i timori di possibili contestazioni? Se si è seri, se ci si affida a imprese qualificate quale timore c'è se si fanno le cose in regola?

IL BONUS CASA IN TV



## Focus sugli impianti domani su Teletutto

Si parlerà di impianti termici nella quarta puntata dedicata al "Bonus Casa 110%", in onda domani sera alle 20.05 su Teletutto (canale 12 del digitale). Ancora una volta gli esperti risponderanno alle domande di lettori e telespettatori, che possono essere inviate all'indirizzo: [bonuscasa@giornaledibrescia.it](mailto:bonuscasa@giornaledibrescia.it). Sollecitati da Laura Bergami (nella foto) saranno Raphael Caratti, ingegnere, Coordinatore della commissione energia dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia; Giovanni Valcarengi, commercialista esperto di diritto tributario; Davide Raccagni, ingegnere, product marketing manager di Olimpia Splendid. Notizie sul Bonus Casa 110% si trovano ogni giorno anche sul web nella sezione dedicata del Gdb.



UNO SHOWROOM,  
MOLTEPLICI  
ABBINAMENTI.

gasparini 

FORNITUREIDRAULICHE+  
ARREDOBAGNO

BRESCIA  
Via Don Vender, 78  
T. 030 370 00 46

[gasparinionline.it](http://gasparinionline.it)

