



INVEST & CONSTRUCTION
Costruzioni - Ristrutturazioni - Impianti



20 Marzo 2024

**Direttiva & Bonus casa ed
Case green ecobonus**

Normativa in base alle Direttiva UE "Case Green"
2030- Bonus casa ed Ecobonus (Chi può
utilizzarli e come funzionano nel 2024)

Premessa:

Il dibattito in materia di bonus per l'edilizia e le politiche a favore della ristrutturazione profonda del patrimonio edilizio sembrano giunti ad un punto di svolta.

Oltre ai vari Bonus è stata deliberata la direttiva europea "case green" prevede che gli Stati membri riducono il consumo di energia degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035. Il 55% di questa riduzione dovrà essere ottenuta tramite la ristrutturazione del 43% degli immobili con le prestazioni peggiori.

Abbiamo compilato una semplice guida per aiutare i nostri clienti con risposte immediate e certe inerenti alla panoramica dei bonus per ristrutturare la propria casa, oppure renderla più efficiente a livello energetico.



Direttiva
Case green



INVEST & CONSTRUCTION

Costruzioni - Ristrutturazioni - Impianti

- Ristrutturazioni e nuove Costruzioni
- Costruzione Case in legno
- Impianti termici a risparmio energetico
- Impianti Elettrici civili e industriali
- Impianti fotovoltaici
- Opere Esterne e Fognarie

Metti a norma la tua casa in base alle
Direttiva UE "Case Green" 2030

**RICHIEDI UN
PREVENTIVO
GRATUITO**

Tel. 0541 080277

oppure invia una email all'indirizzo:
albainvestrn@gmail.com

Via Flaminia 175/A (Centro direzionale Flaminia)
www.albainvest.org



Direttiva
Case green

INDICE

- **Bonus casa** ed ecobonus: chi può utilizzarli e come funzionano nel 2024 PAG.1
- Bonus casa: che cos'è PAG.2
- Bonus casa: chi può fruire della detrazione? PAG.3
- Bonus casa: chi può fruire della detrazione? PAG.4-5
- Bonus casa: quali immobili possono fruire della detrazione? PAG.6
- Bonus casa: per quali lavori spetta la detrazione? PAG. 7-8-9-10
- Bonus casa acquisti: quando spetta la detrazione per l'acquisto di immobili ristrutturati? PAG.11
- Bonus casa acquisti: quando spetta la detrazione per l'acquisto di immobili ristrutturati? PAG.12
- Bonus casa: a quanto ammonta e qual è l'ammontare massimo di spesa detraibile? PAG,13
- Bonus casa acquisti PAG.14
- Detrazione spettante in caso di edifici ad uso promiscuo PAG.15
- Bonus casa: quali sono i metodi di pagamento ammissibili? PAG.16
- Bonus casa: quali sono gli adempimenti per usufruire della detrazione? PAG.17
- Bonus casa: deve essere effettuata la comunicazione all'ENEA? PAG.18
- Bonus casa: come viene fruita la detrazione? PAG. 19
- Bonus casa: è possibile lo sconto in fattura e la cessione del credito? PAG.20
- Bonus casa: si trasferisce la detrazione? PAG.21
- **Ecobonus**: che cos'è? PAG.22-23
- Ecobonus: quali immobili possono fruire della detrazione? PAG.24-25
- Ecobonus: quali sono gli interventi agevolati e qual è la percentuale di detrazione spettante? PAG.26-27-28-29

INDICE 2

- **Ecobonus:** quali sono i metodi di pagamento ammissibili? PAG.29
- Ecobonus: quale certificazione è necessaria? PAG.30
- Ecobonus: deve essere effettuata la comunicazione all'ENEA? PAG.31
- Ecobonus: come viene fruita la detrazione? PAG.31
- Ecobonus: è possibile lo sconto in fattura e la cessione del credito? PAG.32
- Ecobonus: si trasferisce la detrazione? PAG.33
- Il bonus casa e l'ecobonus sono cumulabili? PAG.34
- Quando è obbligatoria l'applicazione del contratto collettivo? PAG.35
- **Casa green** obbligo: tutto quello che devi sapere PAG.36
- Casa green obbligo per le ristrutturazioni? PAG.37
- Casa green chi non ha nessun obbligo PAG.38
- Fotovoltaico PAG 39>45



ALBA
INVEST & CONSTRUCTION
Costruzioni - Ristrutturazioni - Impianti

Bonus casa ed ecobonus: chi può utilizzarli e come funzionano nel 2024



Tra i bonus edilizi in vigore nel 2024, di particolare importanza sono il bonus casa per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e l'ecobonus ordinario. **Per il bonus casa, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024, la detrazione sarà pari al 50%, con il limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare; dal 2025, salvo proroghe, il bonus tornerà alla misura ordinaria del 36% e con un tetto massimo di spesa detraibile di 48.000 euro per unità immobiliare.** Per gli interventi che **aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti è possibile fruire dell'ecobonus, che, salvo proroghe, sarà valido fino alla fine del 2024, e prevede aliquote variabili tra il 50 e l'85%.**

Bonus casa: che cos'è

Chi sta effettuando o ha intenzione di effettuare lavori edili ha a disposizione diverse agevolazioni fiscali, sotto forma di detrazioni d'imposta. Tra i bonus edilizi in vigore nel 2024, di particolare importanza il bonus casa per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Il cosiddetto bonus casa è la detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione edilizia disciplinata dall'art. 16-bis del TUIR. L'agevolazione è stata resa permanente dall'articolo 4 del D.L. n. 201/2011 (convertito con la Legge n. 214/2011), che ha fissato la percentuale di detrazione al 36% e la spesa massima agevolabile a 48.000 euro per unità immobiliare. A seguito di interventi legislativi successivi, da ultimo la legge di Bilancio 2022 (legge n. 234/2021), per le spese documentate sostenute fino al 31 dicembre 2024, la detrazione spetta nella maggior misura del 50%, fino ad un ammontare massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare. Dal 1° gennaio 2025, salvo ulteriori proroghe, la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di spesa di 48.000 euro.

Bonus casa: chi può fruire della detrazione?

Sono ammessi a fruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'Irpef, residenti o meno nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi agevolabili e che hanno sostenuto le spese, se le stesse sono rimaste a loro carico.

Hanno diritto alla detrazione:

- - il proprietario o il nudo proprietario;
- - il titolare di un diritto reale di godimento quale usufrutto, uso, abitazione o superficie;
- - i soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa;
- - gli imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce;
- - i soggetti indicati nell'art. 5 del TUIR, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali;
- - detentori (locatari, comodatari) dell'immobile, Familiari ,conviventi di fatto e promissario acquirente

Bonus casa: chi può fruire della detrazione?

Condomini

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Possono ugualmente beneficiare della detrazione i condomini minimi (ossia gli edifici composti da un numero non superiore a 8 condòmini) che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni, a condizione che:

- - il pagamento delle spese sia effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta);
- - in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riportino nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

Bonus casa: chi può fruire della detrazione?

Proprietari o detentori di unità immobiliari non residenziali

Il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (purché soggetto passivo Irpef) sono ammessi alla detrazione fiscale solo nel caso di interventi eseguiti sulle parti comuni di edifici a prevalente destinazione residenziale, intendendosi per tali i fabbricati nei quali la superficie complessiva delle unità a destinazione abitativa sia superiore al 50% di quella totale dell'edificio.

Diversamente, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia inferiore al 50%, possono beneficiare della detrazione, per le spese realizzate sulle parti comuni, esclusivamente i possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione.

Inoltre, affinché siano configurabili delle “parti comuni” condominiali, l'edificio deve essere composto da più unità abitative funzionalmente autonome, non essendo richiesta, invece, l'esistenza di una pluralità di proprietari.

Bonus casa: quali immobili possono fruire della detrazione?

La detrazione spetta per gli interventi effettuati su edifici, situati nel territorio dello Stato, residenziali o su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle relative pertinenze, accatastate o in via di accatastamento.

Sono esclusi gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale.

Presupposto per l'applicazione dell'agevolazione è che i lavori siano effettuati su edifici esistenti e non realizzino una nuova costruzione (con la sola eccezione della realizzazione di autorisilvano). Si può fruire della detrazione anche nel caso in cui prima degli interventi, l'immobile esistente è frazionato in più unità immobiliari provvisoriamente accatastate in categoria F/4 destinate ad abitazioni (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021). messe o posti auto pertinenziali).

Bonus casa: per quali lavori spetta la detrazione?

Rientrano nel perimetro dell'agevolazione sia i lavori effettuati su singole unità immobiliari residenziali che su parti comuni di edifici residenziali. Nel dettaglio, è possibile beneficiare del bonus casa per:

- 1) Manutenzione ordinaria su parti comuni di edificio residenziale - lett. a) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001- Testo unico Edilizia
- 2) Manutenzione straordinaria - lett. b) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001- Testo unico Edilizia
- 3) Restauro e di risanamento conservativo - lett. c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001- Testo unico Edilizia
- 4) Ristrutturazione edilizia - lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 - Testo unico Edilizia
- 5) Lavori necessari alla ricostruzione e al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, a condizione sia stato dichiarato lo stato di emergenza
- 6) Posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune:
 - interventi di realizzazione di parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune), purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa;
 - l'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati dall'impresa costruttrice, per le sole spese imputabili alla realizzazione e a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore

7) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi per oggetto ascensori e montacarichi

8) Interventi finalizzati alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Per esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espansive. Tali beni sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%

9) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla prevenzione del rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi come furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti. In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili (ad esempio: rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione, porte blindate o rinforzate, ecc.). Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza

10) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla cablatura degli edifici

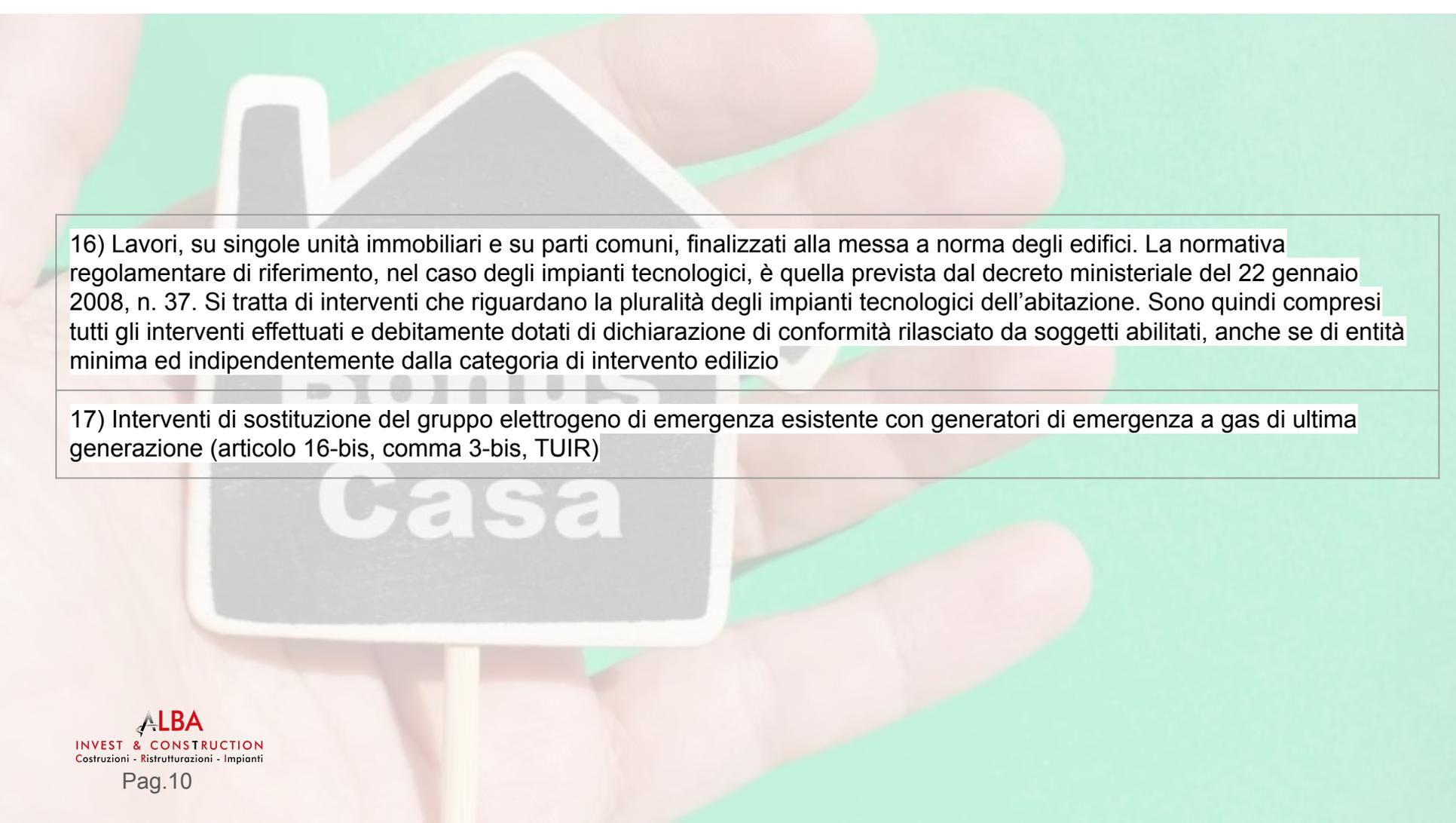
11) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati al contenimento dell'inquinamento acustico

12) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia (es. installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili). L'impianto deve essere installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (per usi domestici, illuminazione, ecc.) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione. Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia

13) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati all'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Sono agevolate le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione

14) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni di edifici residenziali, finalizzati alla bonifica dall'amianto

15) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla prevenzione degli infortuni domestici. Non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante). Tra le opere agevolabili rientrano l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri anti-infortunio, l'installazione del corrimano

A hand is holding a grey house-shaped sign with a white outline. The sign has the word "Casa" written in white on it. The background is a light green color.

16) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla messa a norma degli edifici. La normativa regolamentare di riferimento, nel caso degli impianti tecnologici, è quella prevista dal decreto ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37. Si tratta di interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici dell'abitazione. Sono quindi compresi tutti gli interventi effettuati e debitamente dotati di dichiarazione di conformità rilasciato da soggetti abilitati, anche se di entità minima ed indipendentemente dalla categoria di intervento edilizio

17) Interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione (articolo 16-bis, comma 3-bis, TUIR)

Bonus casa acquisti: quando spetta la detrazione per l'acquisto di immobili ristrutturati?

Il bonus casa spetta anche nel caso di acquisto di unità immobiliari ubicate in fabbricati sui quali sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (articolo 16-bis, comma 3, TUIR).

Ai fini della detrazione (bonus casa acquisti):

- l'unità immobiliare deve essere ceduta dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi;
- devono essere stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (non compete, quindi, se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria);
- gli interventi realizzati devono riguardare l'intero fabbricato e non esclusivamente la singola unità che viene trasferita;
- la vendita o l'assegnazione dell'immobile deve essere effettuata entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori.

Bonus casa acquisti: quando spetta la detrazione per l'acquisto di immobili ristrutturati?

Il bonus casa spetta anche nel caso di acquisto di unità immobiliari ubicate in fabbricati sui quali sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (articolo 16-bis, comma 3, TUIR).

Ai fini della detrazione (bonus casa acquisti):

- l'unità immobiliare deve essere ceduta dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi;
- devono essere stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (non compete, quindi, se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria);
- gli interventi realizzati devono riguardare l'intero fabbricato e non esclusivamente la singola unità che viene trasferita;
- la vendita o l'assegnazione dell'immobile deve essere effettuata entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori.

Bonus casa: a quanto ammonta e qual è l'ammontare massimo di spesa detraibile?

In via ordinaria, la detrazione spetta nella misura del 36% delle spese sostenute, nel limite massimo di spesa annuale di 48.000 euro per unità immobiliare (articolo 16-bis del TUIR). Con il D.L. n. 83/2012 e con le proroghe previste dagli interventi legislativi successivi fino alla Legge di Bilancio 2022 (articolo 1, comma 37, lettera b), punto 1, legge n. 234/2021), il meccanismo agevolativo è stato potenziato. In particolare, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024, l'aliquota agevolativa è fissata al 50%, con un tetto massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare (dal 1° gennaio 2025, salvo ulteriori proroghe della misura potenziata, si tornerà alla misura ordinaria). Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile. Nel caso di interventi di recupero edilizio che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Nell'ipotesi in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti sulla stessa unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese ammesse in detrazione occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi.

Bonus casa acquisti

Il bonus casa acquisiti, in via ordinaria, spetta nella misura del 36% e si calcola su di un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o del valore di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. L'importo su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere i 48.000 euro.

Anche in tal caso, per le spese documentate sostenute fino al 31 dicembre 2024, la detrazione spetta nella maggior misura del 50% (su un importo massimo al 25% del prezzo di vendita o del valore di assegnazione dell'immobile), fino ad un ammontare massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare (dal 1° gennaio 2025, salvo ulteriori proroghe della misura potenziata, si tornerà alla misura ordinaria).

Ad esempio, se nel 2024 Tizio acquista un'abitazione ristrutturata al prezzo di 300.000 euro, la spesa detraibile è pari a 75.000 euro ($300.000 \times 25\%$) e la detrazione complessivamente spettante è di 37.500 euro ($75.000 \times 50\%$).

Detrazione spettante in caso di edifici ad uso promiscuo

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

Detrazione spettante in caso di erogazione di contributi

In caso di erogazione di contributi, sovvenzioni, ecc., queste somme devono essere sottratte interamente dalle spese sostenute prima di calcolare la detrazione in quanto, ai fini dell'agevolazione, rilevano solo le spese rimaste effettivamente a carico.

Qualora i contributi siano erogati in un periodo d'imposta successivo a quello in cui il contribuente ha fruito della detrazione, le somme rimborsate vanno assoggettate a tassazione separata nell'anno in cui sono erogati.

L'indennizzo assicurativo corrisposto a seguito del verificarsi di un evento che ha comportato un danno all'immobile, non costituendo un rimborso direttamente collegato alle spese necessarie al ripristino dello stabile, non deve essere sottratto dalle spese eventualmente sostenute per l'effettuazione di interventi che danno diritto alla detrazione e che, quindi, possono considerarsi rimaste interamente a carico del contribuente.

Bonus casa: quali sono i metodi di pagamento ammissibili?

Per fruire della detrazione è necessario che le spese siano pagate mediante l'apposito bonifico bancario o postale (bonifico parlante), dal quale risulti:

- - la causale del versamento dalla quale si evinca che il pagamento è effettuato per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione;
- - il codice fiscale del beneficiario della detrazione (che può essere anche diverso dall'ordinante il bonifico);
- - il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Le spese che non è possibile pagare con bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) possono essere pagate con altre modalità.

Su questi bonifici le banche, Poste Italiane SPA e gli istituti di pagamento autorizzati applicano una ritenuta d'acconto. Dal 1° marzo 2024 - secondo quanto disposto dalla legge di Bilancio 2024 (art. 1, comma 88, legge 213/2023 – la ritenuta è pari all'11% (fino al 29 febbraio 2024, la ritenuta era pari all'8%). **Bonus casa acquisti** Non c'è obbligo di pagamento con bonifico parlante nel caso del bonus casa acquisti.

Bonus casa: quali sono gli adempimenti per usufruire della detrazione?

Nei casi previsti, deve essere inviata all'Asl competente per territorio una comunicazione (con raccomandata a/r o altre modalità stabilite dalla regione) con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi;
- natura dell'intervento da realizzare;
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare all'Asl.

Bonus casa: deve essere effettuata la comunicazione all'ENEA?

Per gli interventi che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili devono essere trasmesse all'Enea le informazioni sui lavori effettuati.

La comunicazione deve essere effettuata entro 90 giorni dalla data di fine lavori, attraverso il sito <https://bonusfiscali.enea.it/>.

Per “data di fine lavori” si può considerare la dichiarazione di fine lavori a cura del direttore dei lavori, se prevista, la data di collaudo anche parziale, la data della dichiarazione di conformità, quando prevista.

La mancata o tardiva trasmissione delle informazioni non comporta la perdita del diritto al bonus casa (Agenzia delle Entrate, Risoluzione n. 46/E/2019).

Bonus casa: come viene fruita la detrazione?

Ai fini della fruizione della detrazione, è sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione. La detrazione deve essere ripartita fra tutti i soggetti che hanno sostenuto la spesa e che hanno diritto alla detrazione in dieci quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi. **Determinazione dell'anno di sostenimento della spesa:** Ai fini della determinazione dell'anno di sostenimento della spesa, occorre fare riferimento alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi e degli investimenti cui i pagamenti si riferiscono. Il momento del pagamento può anche cadere in un periodo d'imposta diverso, antecedente o successivo, a quello in cui sono completati i lavori o è emessa la fattura (Ministero delle Finanze, circolare n. 57/E/1998, paragrafo 4). A tale regola, fa eccezione il bonus casa acquisti, per il quale, oltre al pagamento durante il periodo agevolato, rileva anche la data dell'atto notarile. Relativamente agli interventi eseguiti sulle parti comuni di edifici residenziali, ovvero su unità immobiliari residenziali di proprietà di uno dei soggetti di cui all'articolo 5 del Tuir, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, rileva la data in cui l'amministratore o altro soggetto incaricato procede al pagamento delle spese. In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Bonus casa: è possibile lo sconto in fattura e la cessione del credito?

Esclusivamente per gli interventi di manutenzione ordinaria (solo per le parti comuni di edifici residenziali), manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, per l'installazione di impianti fotovoltaici e per il bonus casa acquisti, in alternativa alla detrazione fiscale, ai sensi dell' articolo 121, comma 1, del D.L. n. 34/2020, è possibile:

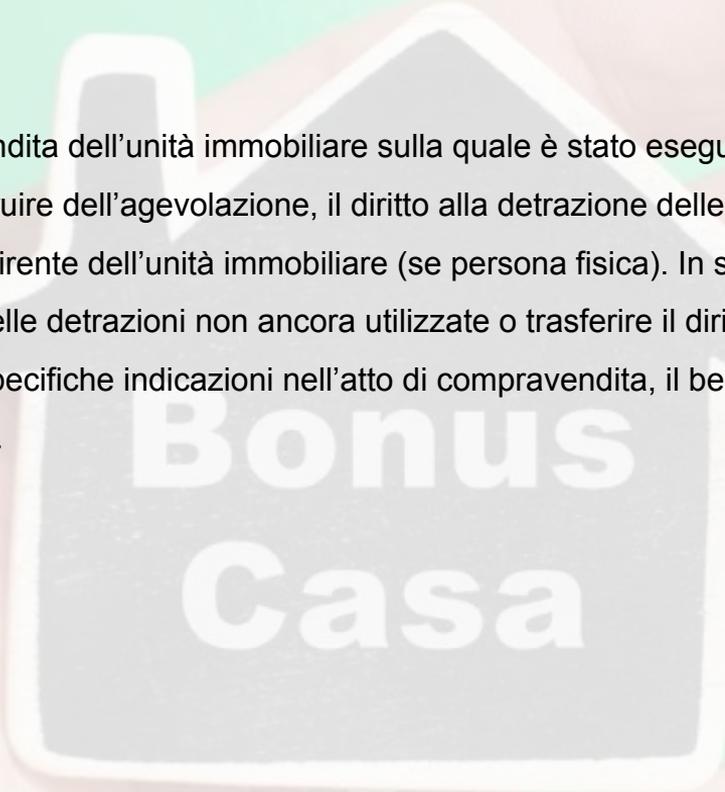
- - lo sconto in fattura;
- - la cessione del credito.

Tale facoltà è stata eliminata con l'articolo 2 del D.L. n. 11/2023 , ad eccezione degli interventi già avviati entro la data del 16 febbraio 2023 o la cui pratica sia già stata presentata entro la stessa data. Pertanto, se non si rientra nelle deroghe previste dal D.L. n. 11/2023, l'agevolazione può essere fruita unicamente mediante detrazione d'imposta nella dichiarazione dei redditi.

Chiarimenti in merito alle modifiche apportate alla disciplina dello sconto in fattura e della cessione dei crediti d'imposta relativi al bonus casa sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 27/E del 7 settembre 2023.

Bonus casa: si trasferisce la detrazione?

In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale è stato eseguito l'intervento di recupero prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica). In sostanza, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile. Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

A hand holding a sign that says "Bonus Casa". The sign is white with a black outline and is held against a background of a hand holding a sign. The text "Bonus Casa" is written in a bold, sans-serif font on the sign.

Bonus
Casa

Ecobonus: che cos'è?

L'ecobonus è l'agevolazione disciplinata dall' articolo 14 del D.L. 63/2013 e consiste in una detrazione Irpef (per le persone fisiche) o Ires (per le società) per interventi edilizi volti alla riqualificazione energetica degli immobili esistenti. L'agevolazione è stata oggetto di ripetute proroghe da parte di successivi provvedimenti. Da ultimo, la legge di Bilancio 2022 (articolo 1, comma 37, lettera a), legge n. 234/2021) ne ha prorogato l'efficacia alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2024. Dal 1° gennaio 2025, salvo modifiche, sarà possibile ricorrere solo alla detrazione ordinaria del bonus casa.

Ecobonus: chi può fruire della detrazione?

Sono ammessi a fruire della detrazione i soggetti, residenti e non residenti, titolari di qualsiasi tipologia di reddito, che possiedono, a qualunque titolo, l'immobile oggetto di intervento per la riqualificazione energetica. In particolare, possono fruire dell'ecobonus:

- - le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- - i contribuenti titolari di reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali);



Ecobonus: che cos'è?

- - le associazioni tra professionisti;
- - le società semplici;
- - gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.
- - gli istituti Autonomi Case Popolari, comunque denominati;
- - le cooperative di abitazione a proprietà intera, per lavori di efficientamento che vengono effettuati su immobili delle stesse cooperative e che sono assegnati in godimento ai propri soci.

Hanno diritto alla detrazione:

- - il proprietario dell'immobile (compreso anche il comproprietario);
- - il nudo proprietario dell'immobile;
- - il titolare di un diritto reale di godimento, quali usufrutto, uso, abitazione o superficie;
- - il comodatario;
- - il locatario;



Ecobonus: che cos'è?

- - i soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa;
- - il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, unito civilmente, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado);
- - il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- - il convivente more uxorio;
- - il promissario acquirente, purché sia stato immesso nel possesso del bene ed esegua gli interventi a proprio carico e il preliminare sia stato registrato.

Interventi realizzati mediante contratti di leasing

Nel caso di interventi realizzati mediante contratti di leasing, la detrazione spetta all'utilizzatore e si calcola sul costo sostenuto dalla società di leasing. Ai fini della detrazione, quindi, non assumono rilievo i canoni di leasing addebitati all'utilizzatore

Ecobonus: quali immobili possono fruire della detrazione?

L'ecobonus spetta per gli interventi eseguiti su edifici esistenti (ossia accatastati o con richiesta di accatastamento in corso), di qualunque categoria catastale, anche se rurali, compresi quelli strumentali. La prova dell'esistenza dell'edificio è fornita dall'iscrizione dello stesso in catasto, oppure dalla richiesta di accatastamento, nonché dal pagamento dell'IMU (se dovuta). Sono quindi esclusi dal beneficio gli interventi che vengono effettuati in fase di costruzione dell'immobile. Gli edifici interessati dall'agevolazione devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianto di riscaldamento, funzionante o attivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria, presente nell'immobile oggetto di intervento. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili, ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari (Agenzia delle Entrate, circolare n. 17/E/2023). **Casi particolari:** L'ecobonus spetta anche se l'edificio oggetto degli interventi edilizi è accatastato come:

- - “unità collabente” (F2), cioè è un fabbricato totalmente o parzialmente inagibile e non produttivo di reddito;
- - “unità in corso di definizione” (F/4);



Ecobonus: quali immobili possono fruire della detrazione?

- “unità in corso di costruzione” (F/3) solo se gli interventi agevolabili riguardino un immobile già precedentemente accatastato e in possesso dei requisiti richiesti, successivamente riclassificato in categoria F/3 a seguito, ad esempio, di interventi edilizi mai terminati. Resta fermo che, al termine dei lavori, tali unità immobiliari devono rientrare nelle categorie catastali ammesse al beneficio.



Ecobonus: quali sono gli interventi agevolati e qual è la percentuale di detrazione spettante?

Ampio e articolato è il catalogo degli interventi agevolabili, con detrazioni variabili dal 50% all'85%. In sintesi, è possibile beneficiare dell'ecobonus per i seguenti interventi:

Interventi di riqualificazione energetica globale: qualsiasi intervento o insieme sistematico di interventi che incida sulla prestazione energetica dell'edificio	Aliquota di detrazione: 65% Limite massimo di detrazione: 100.000 euro
Coibentazioni di strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti), strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)	Aliquota di detrazione: 65% Limite massimo di detrazione: 60.000 euro
Sostituzione di finestre comprensive di infissi	Aliquota di detrazione: 50% Limite massimo di detrazione: 60.000 euro
Acquisto e posa in opera delle schermature solari	Aliquota di detrazione: 50% Limite massimo di detrazione: 60.000 euro
Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio	Aliquota di detrazione: 70% Limite massimo di spesa: 40.000 euro da moltiplicare per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio



<p>Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio e che conseguono almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015</p>	<p>Aliquota di detrazione: 75% Limite massimo di spesa: 40.000 euro da moltiplicare per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio</p>
<p>Interventi su parti comuni di edifici condominiali ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 volti contestualmente alla riqualificazione energetica e alla riduzione di una classe del rischio sismico</p>	<p>Aliquota di detrazione: 80% Limite massimo di spesa: 136.000 euro da moltiplicare per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio</p>
<p>Interventi su parti comuni di edifici condominiali ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 volti contestualmente alla riqualificazione energetica e alla riduzione di due classi del rischio sismico</p>	<p>Aliquota di detrazione: 85% Limite massimo di spesa: 136.000 euro da moltiplicare per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio</p>
<p>Installazione di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda</p>	<p>Aliquota di detrazione: 65% Limite massimo di detrazione: 60.000 euro</p>
<p>Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto</p>	<p>Aliquota di detrazione: 50% Limite massimo di detrazione: 30.000 euro</p>



Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02	Aliquota di detrazione: 65% Limite massimo di detrazione: 30.000 euro
Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con generatori d'aria calda a condensazione	Aliquota di detrazione: 65% Limite massimo di detrazione: 30.000 euro
Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o con sistemi geotermici a bassa entalpia, destinati alla climatizzazione invernale con o senza produzione di acqua calda sanitaria e alla climatizzazione estiva se reversibili	Aliquota di detrazione: 65% Limite massimo di detrazione: 30.000 euro
Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore e caldaia a condensazione, realizzati e concepiti per funzionare in abbinamento tra loro	Aliquota di detrazione: 65% Limite massimo di detrazione: 30.000 euro
Sostituzione funzionale, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di micro-cogeneratori di potenza elettrica inferiore a 50kW e, con un risparmio di energia primaria (PES) di almeno il 20%	Aliquota di detrazione: 65% Limite massimo di detrazione: 100.000 euro
Sostituzione, integrale o parziale, di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore	Aliquota di detrazione: 65% Limite massimo di detrazione: 30.000 euro



Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale alimentati da biomasse combustibili	Aliquota di detrazione: 50%Limite massimo di detrazione: 30.000 euro
Installazione e messa in opera, nelle unità abitative, di dispositivi e sistemi di building automation per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative	Aliquota di detrazione: 65%Limite massimo di detrazione: 15.000 euro

Ecobonus: quali sono i metodi di pagamento ammissibili?

Le modalità per effettuare i pagamenti variano a seconda che il soggetto sia titolare o meno di reddito d'impresa. In particolare:

a) i soggetti che non sono titolari di reddito d'impresa devono effettuare i pagamenti con bonifico bancario o postale (bonifico parlante) dal quale risulti:

- - la causale del versamento;
- - il codice fiscale del beneficiario della detrazione il codice fiscale o la partita IVA del beneficiario del bonifico;
- - il numero e la data della fattura a cui tale bonifico si riferisce;

b) i soggetti titolari di reddito di impresa sono invece esonerati dall'obbligo di pagamento mediante bonifico bancario o postale. In tal caso, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione.

Ecobonus: quale certificazione è necessaria?

Per beneficiare dell'agevolazione fiscale è necessario essere in possesso dei seguenti documenti:

- l'asseverazione con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi (in alcuni casi però questo documento può essere sostituito da una certificazione dei produttori);
- l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori, che comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio. Tale certificazione è prodotta successivamente all'esecuzione degli interventi (questo documento in alcuni casi non è più richiesto);
- la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

Ecobonus: deve essere effettuata la comunicazione all'ENEA?

Ai fini della fruizione dell'agevolazione è obbligatorio inviare all'Enea i dati relativi agli interventi realizzati. La comunicazione deve essere effettuata entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, attraverso il sito <https://bonusfiscali.enea.it/>. Per “data di fine lavori” si può considerare la dichiarazione di fine lavori a cura del direttore dei lavori, se prevista, la data di collaudo anche parziale, la data della dichiarazione di conformità, quando prevista. L'omesso invio comporta la decadenza dalla detrazione fiscale (è possibile la remissione in bonis).

Ecobonus: come viene fruita la detrazione?

L'ecobonus si ottiene indicando le spese sostenute nella dichiarazione dei redditi.

La detrazione deve essere ripartita fra tutti i soggetti che hanno sostenuto la spesa e che hanno diritto alla detrazione in dieci quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Ecobonus: è possibile lo sconto in fattura e la cessione del credito?

In alternativa alla detrazione fiscale, ai sensi dell'articolo 121, comma 1, del D.L. n. 34/2020, era prevista la possibilità di optare per:

- lo sconto in fattura;
- la cessione del credito.

Tale facoltà è stata eliminata con l'articolo 2 del D.L. n. 11/2023, ad eccezione degli interventi già avviati entro la data del 16 febbraio 2023 o la cui pratica sia già stata presentata entro la stessa data.

Pertanto, se non si rientra nelle deroghe previste dal D.L. n. 11/2023, l'agevolazione può essere fruita unicamente mediante detrazione d'imposta nella dichiarazione dei redditi.

Chiarimenti in merito alle modifiche apportate alla disciplina dello sconto in fattura e della cessione dei crediti d'imposta relativi all'ecobonus sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 27/E del 7 settembre 2023.

Ecobonus: si trasferisce la detrazione?

In caso di vendita dell'immobile oggetto di riqualificazione energetica prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, le quote residue di detrazione competono all'acquirente, salvo diverso accordo delle parti. Tale criterio trova applicazione in tutte le ipotesi di cessione dell'immobile e, quindi, anche in caso di donazione nonché di permuta. Se nel rogito non risulta la volontà di mantenere in capo al venditore la detrazione residua, tale volontà può essere formalizzata successivamente in una scrittura privata autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dà atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito.

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso che gratuito, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono al nudo proprietario. In caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati eseguiti i lavori e contestuale costituzione del diritto di usufrutto le quote di detrazione non fruite dal venditore si trasferiscono al nudo proprietario in quanto a quest'ultimo si trasferisce la titolarità dell'immobile.

Inoltre, qualora sia ceduta solo una quota dell'immobile, l'utilizzo delle rate residue rimane in capo al venditore tranne nel caso in cui, per effetto della cessione pro-quota, la parte acquirente diventi proprietaria esclusiva dell'immobile.

Il bonus casa e l'ecobonus sono cumulabili?

Per le medesime spese non è possibile cumulare il bonus casa e l'ecobonus.

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati sono agevolati sia con il bonus casa che con l'ecobonus, è possibile fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuno di essi.

Pertanto, se gli interventi realizzati rientrano sia nel bonus casa che nell'ecobonus, bisognerà decidere di quale detrazione beneficiare.

La scelta fatta non può essere successivamente modificata: non si potrà infatti cambiare idea e passare successivamente ad un'altra tipologia di incentivo.

È bene tener presente che il divieto di cumulo riguarda la medesima spesa: quindi, se si beneficia del bonus casa per un intervento (ad esempio: installazione inferriate) è possibile usufruire dell'ecobonus per un altro intervento (ad esempio: sostituzione di finestre che rispettano determinati indici di trasmittanza).

Quando è obbligatoria l'applicazione del contratto collettivo?

Ai fini sia del bonus casa che dell'ecobonus, per i lavori edili avviati dal 28 maggio 2022 di importo complessivo superiore a 70.000 euro, le detrazioni spettano se nell'atto di affidamento dei lavori, stipulato a partire dal 27 maggio 2022, è indicato che detti interventi sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

La mancata indicazione del contratto collettivo nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori non comporta il mancato riconoscimento della detrazione, purché tale indicazione sia presente nell'atto di affidamento e il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva rilasciata dall'impresa attestante il contratto collettivo utilizzato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura emessa.

Chiarimenti in merito a tale obbligo sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate con la [circolare n. 19/E del 27 maggio 2023](#).

Casa green obbligo: tutto quello che devi sapere

In questa sezione parleremo della casa green e l'obbligo introdotto dall'UE riguardo l'efficiamento energetico degli edifici. L'Europa infatti ha deciso di introdurre degli obblighi rispetto alle ristrutturazioni e nuove costruzioni, con l'obiettivo di diminuire le emissioni di gas, ridurre i consumi di energia nell'edilizia entro il 2030, con lo scopo di neutralizzare entro il 2050. Fortunatamente ci sono delle deroghe che lasciano fuori dalla direttiva circa il 30% degli immobili esistenti, gli stati europei stanno cercando di aumentare gli edifici esclusi proponendo altre deroghe. Vediamo ora il testo approvato, i suoi obblighi e le limitazioni introdotte.



LA DIRETTIVA EUROPEA

Il testo obbliga tutti gli edifici residenziali di raggiungere una classe energetica minima E entro il 2030 e D entro il 2033. Mentre gli edifici classificati in classe energetica G dovranno essere al massimo il 15 % di tutti gli edifici residenziali presenti sul territorio nazionale. Gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche dovranno essere effettuati, secondo quanto riporta la direttiva, al momento della vendita dell'immobile, oppure al momento della ristrutturazione dell'edificio. Ricordiamo che ad oggi la classificazione energetica degli edifici prevede una tabella di classi da G (più bassa) ad A4 (più alta).

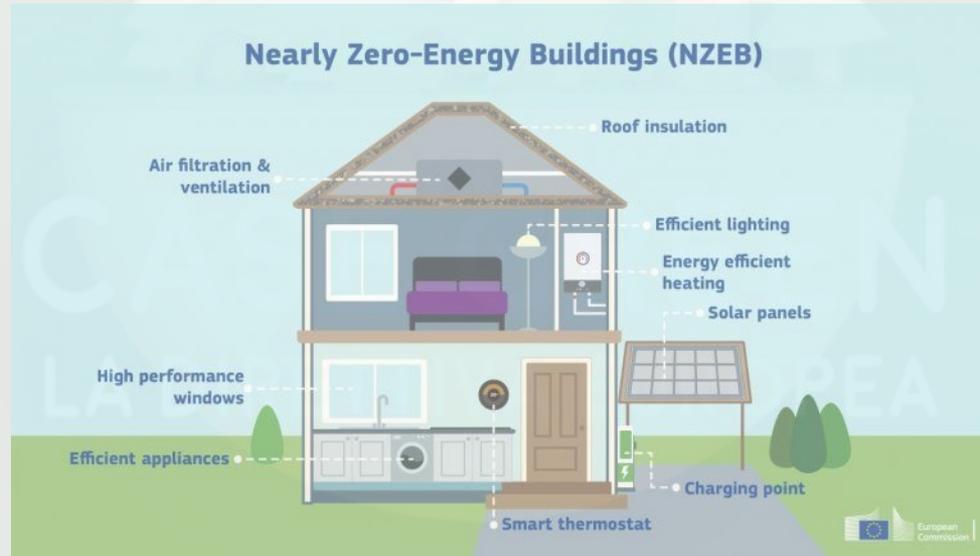


**RICHIEDI UN
PREVENTIVO
GRATUITO**

Tel. 0541 080277

Casa green obbligo per le ristrutturazioni?

La ristrutturazione per risparmio energetico diventa obbligatoria per come detto ridurre le emissioni energetiche inquinanti garantendo così un miglior efficientamento energetico. Infatti lo scopo finale sarà quello di avere entro il 2030, tutti gli immobili residenziali e non residenziali con una classe energetica non inferiore alla E. Dunque ad oggi l'obbligo di ristrutturazione è previsto per tutte quelle case che hanno una classe energetica inferiore alla E, che sono quindi gli immobili classificati in classe F e G. Questi entro il 2033, dovranno migliorare la loro prestazione energetica. La direttiva per la casa green si pone l'obiettivo di ridurre in modo significativo le emissioni di CO2 del 55% entro il 2030 e del 100% entro il 2050. Riassumendo le ristrutturazione delle case classificate in classe F e G dovranno garantire una prestazione energetica E per il 2030 e D per il 2033.



Casa green chi non ha nessun obbligo

- abitazioni unifamiliari di superficie inferiore a 50 metri quadri;
- seconde case utilizzate meno di quattro mesi l'anno;
- edifici ricadenti nei centri storici;
- edifici vincolati dai beni culturali;
- chiese e gli altri edifici di culto;
- edifici di proprietà delle forze armate o del governo centrale e destinati a scopi di difesa nazionale.

Gli stati membri dell'unione europea possono prevedere delle deroghe per le seguenti tipologie di immobile:

- edifici adibiti a luogo di culto;
- fabbricati temporanei con utilizzo non superiore a 2 anni;
- siti industriali, officine, depositi, edifici di servizio non residenziali a bassissimo fabbisogno energetico e di riscaldamento o raffrescamento;
- stazioni di approvvigionamento infrastrutturale;
- edifici agricoli non residenziali utilizzati in settori disciplinato da accordi nazionali di settore sulla prestazione energetica;
- edifici residenziali utilizzati meno di 4 mesi l'anno oppure con un consumo energetico inferiore al 25% di quello presunto annuo;
- fabbricati indipendenti con superficie calpestabile totale entro i 50 metri quadri.

Fotovoltaico da 6kW: quanto costa e quali novità cambiano il mercato

Perché molte famiglie stanno installando un impianto fotovoltaico da 6kW proprio in questo periodo, come sono cambiati i prezzi e quali le soluzioni per aumentare comfort e risparmio?

È aumentato il costo delle bollette ed è finito il mercato di maggior tutela

Il problema delle bollette energetiche è dato dal costo che è aumentato e dalla continua incertezza su possibili ulteriori rialzi.



Questo problema si è accentuato con la fine del mercato di maggior tutela dal gennaio 2024, poiché per accedere a tariffe valide si deve investire tempo per trovare di volta in volta le migliori offerte nel mercato libero.

Per evitare questi problemi, installare un impianto fotovoltaico potrebbe rivelarsi una soluzione interessante, con un investimento che si può pagare da solo in circa 4 anni, grazie alla detrazione 50% abbinata allo scambio sul posto .

Poiché i pannelli di ultima generazione offrono un rendimento di qualità per almeno 30 anni, ogni euro investito nel fotovoltaico può produrre un ritorno cumulato di almeno cinque volte l'investimento iniziale.

Il superbonus 110 si è dimostrato una soluzione parziale, che ha generato imprevisti e preoccupazioni



Nel 2022 c'è stata la rincorsa al fotovoltaico, spinta da superbonus 110 con sconto in fattura. In un solo anno sono stati installati oltre 205 mila impianti, di cui circa 2/3 con il superbonus e 1/3 con gli incentivi tradizionali della detrazione 50% abbinata allo scambio sul posto. In quel periodo i prezzi degli impianti sono aumentati, i tempi di consegna peggiorati e l'attenzione dei progettisti era rivolta soprattutto a risolvere i problemi burocratici che il superbonus portava con sé.

Ma adesso i prezzi del fotovoltaico sono scesi — anche 40% in meno — e la buona progettazione torna centrale

La prima buona notizia è che il prezzo degli impianti adesso è sceso e sono stati risolti anche i ritardi nei tempi di consegna. In più, finito lo sconto in fattura, i progettisti sono nuovamente liberi di configurare ciascuna installazione per massimizzare il risparmio portato al cliente.



Facciamo il caso di un impianto da 6kW, adatto a famiglie con consumi medio/alti che magari sfruttano anche una pompa di calore: nel 2022 lo potevi trovare a 14mila euro IVA inclusa — **adesso lo installi a circa 8mila euro, che diventano la metà dopo la detrazione 50%.**

Oppure ipotizziamo tu voglia lo stesso impianto da 6kW ma con garanzia di 40 anni al posto dei soliti 25 — sia sul prodotto, sugli interventi tecnici e anche sulla produzione: adesso potresti spendere solo 9mila euro IVA inclusa, costo che si dimezza con il bonus 50%. Come alternativa all'acquisto con pagamento immediato, **Alba Invest & Construction offre l'opzione delle piccole rate mensili.** L'obiettivo è fare in modo che il costo della rata mensile sia inferiore rispetto al risparmio energetico generato dall'impianto — sostanzialmente generando profitto fin dal primo giorno.

Ci sono nuovi strumenti a disposizione dei progettisti per aumentare il profitto che ottieni dall'impianto



I nostri progettisti, per aumentare il profitto complessivo che riceverai dall'impianto, possono combinare tecnologie come:

- 1) gli ottimizzatori, dispositivi intelligenti che possono aumentare la resa dell'impianto del 20-25%, aiutandoti a produrre più energia e quindi aumentare i ricavi
- 2) gli inverter ibridi, capaci di coordinare i flussi di energia elettrica provenienti dal fotovoltaico, dall'accumulo e dalla rete per massimizzare l'autoconsumo, incrementando il tuo profitto
- 3) la domotica per il risparmio energetico, utile ad esempio per attivare in automatico elettrodomestici come lavastoviglie o lavatrice nel momento in cui i tuoi pannelli solari producono più energia.

Esempio: come una semplice scelta progettuale può aiutarti a guadagnare 35mila euro in più

Prendiamo come riferimento un impianto da 3kW nel centro Italia, che sfrutta i tradizionali incentivi della detrazione 50% e scambio sul posto; in più, cautelativamente, ipotizziamo:

- 6.100 euro come prezzo iva inclusa per l'impianto chiavi in mano,.
- 0,28 €/kWh come prezzo dell'energia
- autoconsumo del 30%.

Per questo impianto, abbastanza standard, il ritorno economico al netto del costo iniziale sarà di circa 30mila euro in 20 anni e molto di più se consideri che un impianto ha un ciclo di vita che può superare i 40 anni.

Ma adesso immaginiamo che il progettista trovi una soluzione particolare per aiutarti a portare l'autoconsumo al 70% — ad esempio sfruttando la domotica per accendere gli elettrodomestici (come la lavatrice) nei momenti in cui l'impianto produce energia. In tal caso, il tuo profitto entro 20 anni salirebbe dai circa 30mila euro iniziali a circa 65mila euro: 35 mila euro di risparmio in più, dovuti a una migliore soluzione complessiva. Per questo è un bene che sia tornata centrale la qualità della progettazione (e non più la burocrazia). Chi con il superbonus 110 ha installato il fotovoltaico a costo zero, forse avrebbe potuto risparmiare molto di più.

Nel caso in futuro tu voglia vendere casa, con il fotovoltaico puoi aumentare il valore di mercato

C'è chi è dubbioso se installare il fotovoltaico perché pensa che potrebbe cambiare casa. In realtà, installare il fotovoltaico può portare ad un aumento del valore di mercato dell'immobile.

Uno studio del 2019 dell'americana Zillow stimava che, a parità di fattori, gli edifici con il fotovoltaico vendono ad un prezzo del 4,1% più alto. Su un immobile di 300mila euro sarebbero 12mila euro di incasso aggiuntivo, che compensa ampiamente il costo dell'impianto.

Con fotovoltaico e pompa di calore puoi aumentare il comfort — e volendo puoi eliminare la bolletta del gas



L'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico rende immediatamente più convenienti le nuove soluzioni per il benessere in casa, come le pompe di calore che possono riscaldare e raffrescare gli ambienti, oppure produrre acqua calda sanitaria.

Il 75% circa dell'energia utilizzata dalle pompe di calore è catturata gratuitamente dall'aria esterna, mentre la restante parte può sfruttare l'elettricità prodotta dal fotovoltaico.

A differenza di una caldaia, una pompa di calore dura di più e richiede meno manutenzione. La pompa di calore non produce gas di combustione e quindi evita l'emissione di particelle dannose.

Con un unico sistema puoi riscaldare e raffrescare casa, evitando inutili duplicazioni degli impianti. Le pompe di calore aria acqua sono compatibili con i tradizionali radiatori, con i sistemi a pavimento, oppure con split o ventilconvettori.

In più, con la pompa di calore abbatti le emissioni di carbonio e contribuisce alla tutela dell'ambiente. Se hai anche i fornelli a induzione, puoi eliminare sia la bolletta del gas che la vecchia caldaia.

Anche in questo caso, sarà fondamentale l'abilità del progettista nel dimensionare gli impianti e identificare la soluzione più adatta al tuo caso specifico.

Il nostro servizio, Alba Invest & Construction , ti offre la migliore soluzione e offerta .

Sopralluogo e preventivo gratuito per

- identificare l'impianto più adatto
- farti accedere agli incentivi migliori
- massimizzare il tuo ritorno economico
- ricevere un'installazione eseguita a regola d'arte
- risolvere nel modo più rapido e sicuro le pratiche burocratiche.

ALBA

INVEST & CONSTRUCTION

Costruzioni - Ristrutturazioni - Impianti

IMPIANTI FOTOVOLTAICI CIVILI E INDUSTRIALI



ALBA

INVEST & CONSTRUCTION
Costruzioni - Ristrutturazioni - Impianti



INVEST & CONSTRUCTION

Costruzioni - Ristrutturazioni - Impianti

Grazie dell'attenzione
CEO Giuseppe Quero