

Ecobonus: i rischi delle attestazioni “low cost”

Pubblicato: Giovedì 20 Agosto 2020



E' troppo goloso quel “110 per cento” di risparmio che promette l'Ecobonus per non scatenare interessi di ogni genere e quindi sottoporre a rischi chi prova a usufruirne. E non basta a renderlo più sicuro il fatto che il Governo abbia emanato regole precise per chi intende richiederlo, tutte finalizzate a un obiettivo preciso: aiutare chi rende molto più efficiente dal punto di vista energetico i propri immobili.

A pochi giorni dalla sua emanazione sono partiti, per esempio, i “sottocosto” per le certificazioni APE, quelle che definiscono l'efficienza energetica di una casa, indispensabili per l'ecobonus che richiede, per essere erogato, un incremento di almeno due classi sulla scala dell'efficienza energetica.

Ma il problema non è solo l'APE: non mancano infatti anche particolari “Offerte speciali” per infissi o “cappotti” (le coperture dei muri che aumentano la capacità di isolare il calore, ndr) che promettono prestazioni eccezionali a un decimo del costo dei lavori “normali”.

Al di là dei comprensibili vantaggi, quali sono i rischi che si corrono nell'affidarsi a chi propone di effettuare i lavori e le certificazioni necessarie per accedere all'Ecobonus?

Abbiamo provato a chiederlo agli esperti della commissione sostenibilità dell'ordine degli architetti di Varese.

I RISCHI DELL'ATTESTAZIONE ENERGETICA “LOW COST”

«Innanzitutto, è fondamentale che sia chiaro un particolare, che forse non lo è così tanto: il costo delle certificazioni è compreso nello sconto dell'ecobonus. Cioè, se si accede all'ecobonus, il costo dell'Attestato di Prestazione Energetica si può tranquillamente ricomprendere nella fattura. Non ci sono ragioni, quindi, per risparmiare sul lavoro dei professionisti, perché più coscientemente è fatto meglio è» chiarisce subito l'architetto **Mario Mare**, membro della commissione sostenibilità dell'Ordine degli Architetti di Varese.

Ma quali sono i passaggi per ottenere l'ecobonus? «il percorso corretto per sapere se si ha diritto al 110% è questo: innanzitutto, coinvolgere un tecnico o un professionista per una valutazione iniziale. Perché non è detto che l'abitazione possa fare quel “salto” di due classi energetiche che costituisce uno degli elementi fondamentali per ottenere lo sconto. Questa prima analisi permette di verificare in che classe è l'edificio e se i lavori di riqualificazione energetica previsti saranno adatti a migliorare in maniera sufficiente lo stabile. Una verifica importante, perché spiega se si può proseguire oppure no».

Questa valutazione iniziale è l'unico probabile costo che il privato potrebbe doversi accollare, e solo nel caso non si possa procedere: se invece la valutazione è positiva, si possono cominciare i lavori: «Lo sconto lo si ottiene direttamente dalla società che si occuperà delle ristrutturazioni, che inserirà anche le valutazioni iniziali, oltre alla certificazione finale, nell'intera parcella».

Ma chi valuta la correttezza degli attestati APE? «Di solito, vengono effettuati controlli a campione che, in casi normali, non hanno conseguenze gravi: se rilevano delle discrepanze rispetto all'APE rilasciato, la certificazione viene semplicemente annullata e il certificatore viene segnalato. Le cose sono però molto diverse nel caso del 110 per cento, anche perché qui ci sono in ballo delle cifre importanti

che mette a disposizione lo Stato, e che dipendono proprio da queste certificazioni. Se i controlli a campione dell'Agenzia delle Entrate rilevano delle discrepanze, lo Stato chiede la restituzione della cifra con gli interessi, considerando responsabili in solido tutti: dal proprietario, al certificatore, alla società»

Non vale la pena perciò buttarsi sul mercato dei prezzi stracciati: certificazioni malfatte – senza, ad esempio, alcun sopralluogo – o addirittura truffaldine possono avere conseguenze gravi «Bisogna fare attenzione a rivolgersi al prezzo più basso, quindi: mai come in questo caso devi essere attento a tutti coloro che coinvolgi per l'intervento»

Invece, stanno fiorendo nei social e nei siti di sconti voucher che propongono degli APE a prezzi stracciati: «Si trovano su Groupon, o nelle pubblicità dei social, offerte per la consegna di un APE con 40 euro, o addirittura 29 – spiega l'architetto **Alessandro Vanoni**, membro anch'egli della commissione sostenibilità dell'ordine – Una cifra impossibile da sostenere per qualunque professionista, considerato che è necessario almeno un sopralluogo alla casa che si deve certificare, delle misurazioni specifiche, oltre alla visione dei documenti dell'abitazione. Per quanto bassa possa essere la richiesta, non si può andare al di sotto dei 200 euro. Le certificazioni “low cost” però spesso non comprendono nemmeno il sopralluogo alla casa, che la legge imporrebbe, e se la cavano con una conversazione e la consegna di un paio di documenti, senza verificare davvero lo stato della casa, per decidere il suo vero grado di certificazione energetica. Siamo al limite della truffa allo Stato, che può costare cara in multe, nel caso dell'Ecobonus, ma è anche un danno in generale: perché si utilizza, si affitta, o si vende una casa che non ha le caratteristiche dichiarate».

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, UNA CERTIFICAZIONE CHE NON PUÒ ESSERE “DI FACCIATA”

L'APE, Attestazione di Prestazione energetica, è “figlia” della certificazione energetica, e ne rappresenta il suo naturale prosieguo: fino ad ora, i cittadini avevano a che fare con lei quando dovevano vendere o comprare casa, affittarla oppure chiedere dei rimborsi per piccole riqualificazioni. Con l'ecobonus però la questione è diventata più importante e non si può trattare con leggerezza: «La certificazione energetica, e poi l'APE, ci sono da molti anni – Spiega l'architetto **Maristella Roncalli** membro della commissione sostenibilità dell'Ordine – Ma, mentre all'inizio i certificatori venivano pagati adeguatamente per quel che facevano, cioè un vero e proprio controllo dello stato energetico dell'immobile, ora quell'attestato viene considerato come una mera compilazione di dati, cosa che diverge profondamente dal suo obiettivo. E' una questione che avevo denunciato anni fa, con una lettera aperta del Ministero: poi ho capito che era lottare contro i mulini a vento.. Forse ora è l'occasione giusta: nel momento in cui APE diventa elemento fondamentale come nell'ecobonus, si può finalmente tornare a parlarne per valorizzarlo. Anche perché il certificatore rischia fino a 15mila euro di sanzione se fa una firma falsa».

«C'è poi un altro problema – continua Roncalli – E nasce dalla legislazione: se a livello normativo il messaggio che passa è che chi ne approfitta può fare dei lavori gratis, tutto diventa lecito. Ma per come è strutturata la norma, è necessario passare da un General Contractor affinché questo sconto venga effettivamente utilizzato fin da subito. E poiché l'azienda che esegue i lavori deve anticipare i soldi, quest'ultima finirà per fare i suoi interessi, cercando di anticipare il meno possibile. Nessuno di noi può permettersi di lavorare un anno e mezzo senza farsi pagare, tranne le grandi aziende e chi ha altre coperture finanziarie: l'occasione vera di business è quindi solo per i grandi gruppi. Tant'è vero che i piccoli operatori, che non si possono permettere tali anticipi, vedono l'ecobonus come il fumo negli occhi».1

Di fronte a ribassi eccessivi per prestazioni complesse, non c'è però molto da fare, tranne che alzare il livello di attenzione: «In mancanza di un tariffario, che non esiste più dalla Legge Bersani, non possiamo che consigliare di fare attenzione – spiega la presidente dell'ordine degli architetti di

Varese **Elena Brusa Pasquè** – Come presidente dell’Ordine chiedo di vigilare affinché la nostra professione non venga svilita. Ricordo sempre che noi non siamo portatori di semplici servizi ma portatori di opere di ingegno. Attraverso le nostre conoscenze e il nostro continuo studio e aggiornamento noi forniamo un lavoro intellettuale con grande responsabilità».

[Redazione VareseNews](#)

redazione@varesenews.it