

# EDILIZIA

Le scadenze e i requisiti essenziali per accedere ai bonus fiscali per interventi di efficientamento energetico degli edifici

## Ultima chance per l'Ecobonus 2024: detrazioni per riqualificare gli immobili

**C**on la fine del 2024 si chiude una finestra cruciale per sfruttare l'Ecobonus, un formidabile incentivo fiscale che non ha uguali in Europa, da cogliere per la riqualificazione energetica degli edifici. Questo strumento offre detrazioni significative per lavori che migliorano l'efficienza energetica dei condomini, ma il tempo stringe. Il Dottore Commercialista Marco Ghelli, dello Studio Righini e Associati, ci ha fatto una panoramica sui requisiti, il meccanismo di adesione, i tempi e le scadenze, gli ambiti di applicazione, l'iter burocratico e le tipologie di finanziamento ancora disponibili ad oggi.

L'Ecobonus consente di ottenere detrazioni dall'IRPEF o dall'IRES per lavori di riqualificazione energetica su edifici residenziali. Per accedere all'incentivo è necessario soddisfare alcuni requisiti fondamentali: gli edifici devono essere accatastati correttamente e conformi alle normative urbanistiche vigenti. Una volta verificata l'idoneità dell'edificio, si procede con la presentazione del progetto di riqualificazione energetica, che deve essere approvato dall'assemblea condominiale.

Le detrazioni previste dall'Ecobonus sono disponibili per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024, con aliquote rilevanti. Questo significa che tutti gli interventi che desiderano beneficiare ancora della super agevolazione devono essere iniziati almeno entro la fine del 2024; nel caso in cui i lavori non siano conclusi entro la fine dell'anno, è comunque possibile non perdere i benefici dati dalla maggiore



Foto Stefano Gasparato

A destra il Dottore Commercialista Marco Ghelli dello Studio Righini e Associati

aliquota pagando integralmente i fornitori entro il 31 dicembre 2024.

La spesa massima ammissibile per interventi che godono della detrazione al 75% è fissata a 40.000 euro per unità immobiliare. L'incentivo è pensato per coprire una vasta gamma di interventi mirati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici. Tra questi, concentrandosi sugli interventi condominiali, si segnala la coibentazione dell'involucro edilizio e l'installazione di un impianto termico centralizzato condominiale. Negli appartamenti, sarà possibile beneficiare della maggiore aliquota per diverse tipologie di interventi, tra cui la sostituzione di finestre e infissi con installazioni ad alta efficienza e-

nergetica, l'installazione di pannelli solari e la modernizzazione degli impianti di climatizzazione autonomi. L'obiettivo è migliorare significativamente l'efficienza energetica degli edifici, contribuendo al contempo alla riduzione dell'uso di combustibili fossili e delle emissioni di CO2. Inoltre, se i lavori di riqualificazione energetica sono combinati con interventi di riduzione del rischio sismico, la percentuale di detrazione può aumentare fino all'85%.

L'accesso all'Ecobonus richiede una serie di passaggi burocratici ben definiti, ma rapidi. Infatti, un grande vantaggio di questo incentivo è che i tempi burocratici di attivazione sono molto brevi, permettendo così di essere ancora in tempo per ottenere il bonus.

Dopo l'approvazione del progetto in assemblea condominiale, si procede con la firma del contratto e la presentazione delle pratiche necessarie. L'iter prevede la delibera condominiale per approvare i lavori, la firma del contratto con l'impresa esecutrice e la richiesta di finanziamento, se necessario, tramite banche o intermediari finanziari. Successivamente, si passa alla realizzazione degli interventi secondo il progetto approvato, alla fatturazione e al pagamento entro il 31 dicembre 2024. Infine, le detrazioni vengono inserite nella dichiarazione dei redditi e si inizia a beneficiare dei vantaggi fiscali dal mese di giugno del 2025.

### La visione Sostenibilità e innovazione

**N**el dinamico mondo delle costruzioni a secco, Manni Group si distingue come un leader visionario, impegnato a trasformare il settore con soluzioni innovative e sostenibili. Fondato su solidi pilastri di ricerca e sviluppo, sostenibilità e internazionalizzazione, Manni Group si propone di ridurre gli sprechi energetici e le emissioni inquinanti del parco immobiliare esistente. Questo impegno si riflette nella qualità e nell'efficacia delle sue soluzioni, che mirano a valorizzare i progetti attraverso principi etici e ambientali.



Nel 2023, i numeri parlano chiaro. Con oltre 1.200 dipendenti e operazioni in 70 paesi, l'azienda ha servito più di 11.000 clienti, vendendo 15 milioni di m<sup>2</sup> di pannelli e gestendo una potenza rinnovabile di 120 MW. Il gruppo ha raggiunto un fatturato di 861 milioni di euro e un patrimonio netto di 175 milioni di euro.

Manni Green Tech, una delle gemme di Manni Group, rappresenta il futuro dell'edilizia. Specializzata in tecnologie avanzate per edifici residenziali, industriali e commerciali, e utilizzando Light Steel Frame e acciaio strutturale, offre soluzioni modulari e sostenibili. Nel 2023, grazie al Superbonus 110%, ha realizzato l'efficientamento di 18 condomini, con una superficie di facciata di 65.000 m<sup>2</sup>, collaborando con oltre 20 progettisti e gestendo interventi per un valore di 25 milioni di euro.

Dalla valutazione ai finanziamenti, un supporto totale e senza stress per i condomini

## Massimizzare i vantaggi grazie a Manni Green Tech

**M**anni Green Tech offre soluzioni innovative e finanziamenti vantaggiosi per aiutare i condomini a cogliere l'occasione unica dell'Ecobonus.

Per accedere all'Ecobonus, è necessario che l'edificio sia regolarmente accatastato, conforme alle normative urbanistiche vigenti e in regola con il pagamento dei tributi. Manni Green Tech offre un servizio completo che inizia con lo studio di fattibilità, valutando la situazione dell'immobile attraverso sopralluoghi e verifiche documentali. Successivamente, il team di Manni Green Tech svi-



Foto Stefano Gasparato

luppa un progetto in conformità con le prestazioni richieste.

Una volta approvato il progetto in assemblea condominiale — cosa che deve avvenire entro settembre, considerando i tempi burocratici per cogliere appieno i benefici del bonus al 75% sull'isolamento — Manni Green Tech garantisce un controllo continuo e puntuale dei lavori grazie al suo team di project management e alla collaborazione con manodopera qualificata. L'iter burocratico prevede che il bonus maturi per cassa, quindi, dopo la delibera condominiale, è sufficiente firmare il contratto, iniziare i lavori e pagare entro la

fine del 2024.

Un aspetto cruciale per molti condomini è il finanziamento. Manni Green Tech ha stretto una partnership con Reale Mutua, che offre soluzioni finanziarie che permettono ai condomini di evitare esborsi iniziali. Il finanziamento viene concesso al condominio come entità giuridica, preservando così la capacità creditizia dei singoli proprietari.

Manni Green Tech assiste anche nell'ottenimento della certificazione finale, garantendo trasparenza e conformità alla normativa.