

Maggio
2025

SPECIALE CALENDARIO 2025

Economia e fattibilità

Bonus edilizi 2025: tra riduzione degli incentivi e nuove opportunità progettuali

Ing. Marta Michelutti

Un evento tecnico e normativo a cura di Edilclima e Legislazione Tecnica per affrontare con consapevolezza il cambiamento.

La collaborazione tra Edilclima e Legislazione Tecnica, ormai consolidata nel tempo, ha dato vita il 2 aprile 2025 a un nuovo incontro formativo online, che ha registrato la partecipazione di oltre 1000 professionisti tra tecnici, progettisti e operatori del settore edilizio.

L'iniziativa è stata un'occasione preziosa per fare luce su una materia complessa e in costante evoluzione come quella degli **incentivi fiscali**, soggetta a continui aggiornamenti normativi e interpretativi. Un valore aggiunto dell'incontro è stato il confronto tra due prospettive complementari: quella **giuridica e sistematica** di **Legislazione Tecnica**, e quella **applicativa e progettuale** di **Edilclima**, centrata sugli aspetti tecnici del calcolo energetico.

Un nuovo scenario normativo: meno risorse, più selettività

Dino De Paolis, direttore generale di Legislazione Tecnica, ha tracciato un quadro dettagliato delle novità introdotte con la Legge di Bilancio 2025.

Tra i punti chiave affrontati:

- La **riduzione delle aliquote di detrazione** per i principali bonus edilizi: dal 50% per l'abitazione principale nel 2025, si scende al 30% per tutti gli immobili a partire dal 2028;
- Lo **stop agli incentivi per le caldaie a gas**, che segna un orientamento deciso verso tecnologie elettriche e rinnovabili;
- La **limitazione alla cessione del credito**, che resta possibile solo per il Superbonus, e solo per interventi avviati entro il 15 ottobre 2024;
- I nuovi **limiti complessivi alle detrazioni fiscali**, che richiedono attenzione non solo sulla tipologia di intervento, ma anche sulla situazione reddituale del beneficiario.

De Paolis ha evidenziato come questi cambiamenti riducano le leve a disposizione, ma non annullino le opportunità. Diventa quindi essenziale valutare la convenienza caso per caso, integrando conoscenze normative con una corretta lettura tecnica e fiscale dell'intervento. Il ruolo del tecnico, in questo scenario, è anche quello di **orientare il committente in modo realistico**, evitando errori di valutazione che possono compromettere l'accesso ai benefici.

Cosa rimane del Superbonus?

Il Superbonus è ormai entrato in una fase conclusiva. A partire dal 2025, **non è più accessibile per nuovi interventi**. Rimane applicabile solo nei casi in cui i lavori siano già stati avviati entro il 15 ottobre 2024, con CILAS presentata o altro titolo edilizio valido. In ambito condominiale, è richiesta anche l'adozione della delibera assembleare entro la stessa data.

Questa stretta normativa comporta anche **la fine della cessione del credito e dello sconto in fattura** per la maggior parte delle operazioni, ad eccezione dei Superbonus già in corso. I tecnici devono quindi prestare particolare attenzione alle tempistiche e alla corretta documentazione per evitare di perdere il diritto agli incentivi. La gestione amministrativa assume un peso maggiore, richiedendo un coordinamento puntuale tra progettazione, titolo edilizio e inizio effettivo dei lavori.

Dalla norma alla pratica: l'approccio tecnico di Edilclima

La seconda parte dell'incontro è stata curata da **Stefano Silvera**, analista software e membro dello staff tecnico di **Edilclima**, con esperienza consolidata nella simulazione energetica e nell'applicazione normativa ai fini del calcolo delle detrazioni fiscali.

Il suo intervento ha avuto l'obiettivo di **tradurre le indicazioni normative in prassi progettuali concrete**, affrontando due casi studio rappresentativi di interventi di riqualificazione energetica in linea con il quadro normativo 2025.

Caso 1 – Riqualificazione impiantistica con pompa di calore e impianto fotovoltaico

Il primo esempio ha riguardato un edificio inizialmente in **classe energetica E**, dotato di:

- **caldaia a condensazione da 26 kW,**
- **impianto a radiatori**, con valvole termostatiche e due termostati di zona,
- produzione **istantanea di ACS.**

L'intervento ha previsto la **sostituzione del generatore a gas con una pompa di calore aria-acqua a bassa temperatura**, supportata da **impianto fotovoltaico**. Si tratta di un intervento in linea con i principi della nuova **direttiva EPBD IV**, orientato alla **completa elettrificazione dell'impianto termico**, e quindi pienamente conforme alle recenti disposizioni che escludono le caldaie a combustibili fossili dalle detrazioni fiscali.

L'analisi tecnica ha incluso:

- **simulazione energetica dello stato di fatto e post-intervento,**
- **dimensionamento della pompa di calore** tramite **firma energetica,**
- **verifica del COP stagionale,**
- **analisi economica** dettagliata con il software **EC720**, in conformità alla **UNI EN 15459**, per il calcolo del **Valore Attuale Netto (VAN).**

A valle dell'intervento, è stata effettuata la **verifica dei requisiti tecnici richiesti per la sostituzione del generatore**, secondo il **D.M. 26.06.2015**. Inoltre, è stata **impostata la pratica Ecobonus con il modulo EC778**, selezionando l'intervento previsto dal **comma 347, lettera A)** della Legge Finanziaria 2007 (sostituzione di impianti di climatizzazione invernale e ACS), per la successiva verifica di ammissibilità ai fini della detrazione fiscale.

L'intervento ha consentito un salto energetico importante: **dalla classe E alla classe A2**, con una significativa **riduzione dei costi di esercizio**, grazie all'elevata efficienza della pompa di calore e all'apporto dell'impianto fotovoltaico.

Caso 2 – Riqualficazione dell'involucro edilizio: isolamento e serramenti

Il secondo caso ha riguardato un intervento sull'involucro edilizio, partendo anch'esso da una **classe energetica E**, con l'obiettivo di migliorare le prestazioni termiche e igrometriche dell'involucro. Gli interventi effettuati sono stati:

- **cappotto esterno** con **spessore 12 cm,**
- **isolamento del pavimento all'intradosso** con 12 cm di isolante,
- **isolamento del solaio verso il sottotetto** all'estradosso,
- **sostituzione completa dei serramenti** con modelli a bassa trasmittanza.

Questo ha comportato la necessità di **ricalcolare i ponti termici**, sia per la determinazione delle **trasmittanze lineiche**, sia per la **verifica del rischio muffa**. Alcuni nodi critici che nello stato di fatto generavano **condensa superficiale** sono stati corretti attraverso una migliore progettazione del dettaglio costruttivo.

L'intervento ha migliorato la performance energetica dell'edificio, portandolo da **classe E a classe A1**. La simulazione energetica pre e post-intervento ha mostrato una netta riduzione dei fabbisogni termici, mentre la verifica è stata condotta secondo i criteri tecnici minimi previsti dal **D.M. 26.06.2015**, anche in questo caso a supporto dell'accesso all'Ecobonus.

In entrambi i casi, Silvera ha mostrato un approccio tecnico **strutturato e replicabile**:

1. Analisi dello stato di fatto;
2. Simulazione degli scenari migliorativi;
3. Verifica dei requisiti tecnici e fiscali;
4. Calcolo economico dell'investimento;
5. Formalizzazione della pratica secondo la normativa vigente.

L'intervento ha evidenziato come, anche in un contesto con **incentivi ridotti e requisiti più rigorosi**, sia possibile individuare e progettare soluzioni **tecnicamente valide, sostenibili e incentivabili**, a condizione di procedere con metodo e strumenti adeguati.

In entrambi i casi sopra illustrati, l'intervento è stato inquadrato nell'ambito dell'**Ecobonus**, per via della tipologia degli interventi e della possibilità di dimostrare il miglioramento energetico attraverso simulazioni e requisiti tecnici specifici. Tuttavia, è importante sottolineare che, a seguito dell'allineamento delle aliquote stabilito dalla Finanziaria 2025, anche il **Bonus Casa** rappresenta un'opzione valida per molte tipologie di intervento. Pur condividendo le stesse percentuali di detrazione (50%, 36% e 30%), i due strumenti presentano differenze significative in termini di requisiti, adempimenti e ambiti di applicazione. Sarà quindi fondamentale, caso per caso, effettuare un'attenta valutazione tecnico-fiscale per individuare il bonus più vantaggioso in relazione alla specifica situazione progettuale.

Approfondimenti pratici: le domande emerse durante l'incontro

Nel corso dell'incontro, diversi spunti e quesiti hanno permesso di approfondire ulteriormente i temi trattati, evidenziando alcuni punti particolarmente rilevanti per l'attività quotidiana dei tecnici. Di seguito, riportiamo una selezione di **domande frequenti**, che riassumono aspetti normativi e operativi inerenti la discussione con **Dino De Paolis** e **Stefano Silvera**.

Domande & Risposte – Inquadramento legislativo

1. È ancora possibile utilizzare la cessione del credito o lo sconto in fattura nel 2025?

No, **dal 1° gennaio 2025** la cessione del credito e lo sconto in fattura **non sono più ammessi** per la generalità dei bonus edilizi. Fanno eccezione solo gli interventi **Superbonus** già avviati entro il **15 ottobre 2024**, con CILAS o altro titolo edilizio presentato nei termini. Per tutti gli altri bonus, si potrà usufruire **solo della detrazione IRPEF in dichiarazione**.

2. Che cosa sono i limiti complessivi alle detrazioni fiscali introdotti nel 2025?

Dal 2025 è stato introdotto un **tetto massimo complessivo** alle detrazioni fiscali fruibili da ciascun contribuente, che include **non solo i bonus edilizi**, ma anche altre spese detraibili (sanitarie, scolastiche, mutui, ecc.).

Il tetto dipende da:

- **reddito complessivo** del contribuente;
- **numero di figli a carico**, con o senza disabilità.

Per i redditi superiori a **€120.000**, la detrazione spettante viene ridotta in base a un calcolo proporzionale. Questo impatta anche le **quote annuali dei bonus edilizi** (es. 1/10 della detrazione Bonus Casa), che potrebbero essere **parzialmente non fruibili**.

3. Il Bonus Casa è valido per lavori su singole unità e parti comuni? Come funzionano i massimali?

Sì, il Bonus Casa è applicabile sia a interventi su **singole unità immobiliari residenziali** (anche in condominio), sia su **parti comuni** di edifici condominiali.

- Per **unità singole**, il **massimale di spesa** è **96.000 euro** per ciascun intervento, per anno solare.
- Per **parti comuni**, il limite di **96.000 euro si moltiplica per il numero di unità**. La quota parte di ciascun condomino è poi detraibile nei limiti del proprio diritto.

È importante distinguere gli interventi e le pratiche edilizie per poter **applicare i limiti correttamente** (es. due lavori diversi nello stesso anno devono avere due titoli edilizi separati per essere considerati autonomi).

4. L'Ecobonus ordinario è ancora attivo? Su quali immobili?

Sì, l'Ecobonus **resta attivo nel 2025**, ma con aliquote ridotte (36% o 30%) e senza opzioni di cessione del credito.

È valido per:

- edifici esistenti;
- immobili residenziali e **strumentali** (uffici, negozi, laboratori);
- soggetti IRPEF e IRES.

L'intervento deve configurarsi **al massimo come ristrutturazione edilizia**. Non sono ammessi ampliamenti o nuove costruzioni, e **deve essere presente un impianto di riscaldamento preesistente**.

5. È ancora possibile accedere al Bonus Barriere Architettoniche?

Sì, ma solo fino al **31 dicembre 2025**, salvo eventuali proroghe. Il bonus è del **75%** delle spese sostenute.

Dal 2024 sono agevolati solo interventi che riguardano:

- **scale, rampe, ascensori, servoscala, piattaforme elevatrici**;
- opere conformi al **DM 236/1989** (requisiti tecnici).

È ammesso per **tutti i soggetti**, anche imprese e professionisti, e per **tutte le categorie catastali**, purché si rispettino le finalità dell'intervento.

Domande & Risposte – Aspetti tecnici e progettuali

6. Che differenza c'è tra trasmittanza utile e trasmittanza media?

- La **trasmittanza utile** è quella che considera **solo il pacchetto costruttivo** dell'elemento (es. parete, solaio, serramento), **escludendo i ponti termici** e altri elementi deboli. È il valore richiesto per l'**accesso agli incentivi fiscali** (es. Ecobonus, Superbonus).
- La **trasmittanza media**, invece, è quella richiesta per le **verifiche di legge** (D.M. 26.06.2015) e **include i ponti termici**, i sottofinestra, e tutte le discontinuità termiche dell'involucro.

Esempio pratico: per una parete in zona climatica E può essere richiesto:

- **0,23 W/m²K** come trasmittanza utile per l'incentivo;
- **0,27 W/m²K** come trasmittanza media per la relazione tecnica in comune.

7. Posso installare una pompa di calore se non isolo l'involucro?

Sì, ma è necessario fare attenzione. Se l'involucro è molto disperdente:

- la pompa di calore potrebbe lavorare in condizioni sfavorevoli, riducendone l'efficienza;
- le temperature di mandata richieste potrebbero superare quelle erogabili con buona efficienza;
- l'intervento potrebbe non rispettare i **requisiti tecnici minimi** richiesti per gli incentivi.

È consigliabile, se possibile, **abbinare l'installazione della pompa di calore a un intervento di miglioramento dell'involucro**.

8. Come si valuta la convenienza economica secondo la UNI EN 15459?

La norma **UNI EN 15459** consente di stimare la **redditività di un intervento** tramite:

- il calcolo del **Valore Attuale Netto (VAN)**: la differenza tra i costi sostenuti e i risparmi attesi, attualizzati lungo il ciclo di vita dell'intervento;
- l'**analisi del tempo di ritorno dell'investimento**;
- la comparazione tra scenari alternativi (stato di fatto vs. post-intervento).

Nel caso studio presentato, questa analisi è stata realizzata con il software **EC720**, confermando la **convenienza dell'intervento full electric**.

9. Perché è necessario ricalcolare i ponti termici negli interventi sull'involucro?

Perché ogni modifica (cappotto, isolamento dei solai, sostituzione dei serramenti) cambia la **continuità dell'involucro**. Il ricalcolo è essenziale per:

- **verificare il rischio muffa e condensa superficiale**;
- aggiornare le **trasmittanze lineiche** per la simulazione energetica;
- dimostrare la **conformità ai requisiti minimi** previsti dalla normativa.

Nel caso reale, sono emersi ponti termici critici, che sono stati corretti migliorando **comfort e igiene abitativa**.

10. Quanto incide la sostituzione dei serramenti sul miglioramento della classe energetica?

La sostituzione dei serramenti da sola **non è sufficiente** per ottenere un salto significativo di classe, ma:

- **riduce le dispersioni termiche puntuali**;
- migliora l'**ermeticità** dell'edificio;
- contribuisce alla **qualità dell'involucro** e al rispetto dei requisiti dell'Ecobonus.

L'efficacia è maggiore se associata ad altri interventi (cappotto, isolamento dei solai).

Conclusione

Progettare oggi non è solo calcolare, né solo interpretare norme. È fare **sintesi** tra esigenze diverse: tecniche, economiche, giuridiche. È in questa **capacità di unire punti di vista** che risiede il valore di iniziative come quella del 2 aprile, che mettono a disposizione del tecnico strumenti per orientarsi con consapevolezza.