



SISTEMA A CAPPOTTO

Informare l'assemblea condominiale
dei benefici del Sistema a Cappotto

INDICE

Cortexa, eccellenza nel Sistema a Cappotto	pag. 3
1. Isolamento termico a cappotto e assemblea di condominio	pag. 4
2. Cappotto termico: i criteri per determinare la qualità	pag. 5
3. Portare i vantaggi del Sistema a Cappotto in assemblea	pag. 8
1. Il cappotto termico genera minori consumi energetici e risparmio in bolletta	pag. 8
2. Il cappotto termico garantisce comfort e una migliore qualità dell'aria interna	pag. 10
3. Il cappotto termico aumenta il valore dell'edificio	pag. 11
4. La maggiore spesa necessaria per realizzare il cappotto termico rispetto alla sola tinteggiatura della facciata è minima	pag. 12
5. Il cappotto termico permette di rispettare le leggi vigenti in materia di efficienza energetica degli edifici e di accedere a detrazioni fiscali	pag. 12
6. Il cappotto termico riduce l'impatto ambientale	pag. 12
4. Vincere le paure	pag. 13
1. Vincere la paura del costo del cappotto termico	pag. 13
2. Vincere la paura di lavori fatti male	pag. 16
5. Conclusioni	pag. 17
6. Vademecum per l'assemblea di condominio	pag. 18

CORTEXA: UN IMPEGNO COSTANTE PER L'ECCELLENZA NEL SISTEMA A CAPPOTTO

Consorzio Cortexa è un **progetto associativo nato nel 2007** che riunisce le più importanti aziende specializzate nel settore dell'Isolamento Termico a Cappotto in Italia, aziende che hanno creduto nella forza di un percorso comune e che condividono la stessa filosofia di attenzione e priorità per la qualità del costruire, nel rispetto dell'ambiente. Le aziende aderenti a Cortexa condividono le conoscenze e la propria esperienza maturate da protagonisti nel settore del **Sistema di Isolamento Termico a Cappotto**, mettendo a disposizione di professionisti e privati conoscenze e soluzioni che rispecchiano i più elevati standard di eccellenza internazionali.

Sistema di Isolamento Termico a Cappotto: la misura più efficace per l'efficienza e il comfort degli edifici

Il Sistema di Isolamento Termico a Cappotto, conosciuto anche come cappotto termico, è in assoluto la misura più efficace per l'isolamento termico degli edifici. Questa affermazione vale, però, solo se l'intervento rispecchia tre requisiti fondamentali che distinguono un cappotto termico qualunque da un cappotto termico eccellente:

1. **scegliere Sistemi a Cappotto forniti e certificati come kit, con certificato ETA004 e marcatura CE di sistema**, testati quindi dal produttore per garantire le migliori prestazioni dei componenti del sistema in combinazione tra loro;
2. **effettuare la progettazione del cappotto termico** avvalendosi di un progettista che applichi la norma UNI/TR 11715:2018 per la corretta "Progettazione e posa in opera di Sistemi di Isolamento Termico a Cappotto";
3. **avvalersi di posatori di cappotto termico specializzati ed esperti** e le cui competenze siano certificate secondo la norma UNI 11716:2018.

Cappotto termico: un investimento che si ripaga?

Sia che si tratti di una nuova costruzione che di una ristrutturazione, perché l'investimento sia redditizio e durevole, il cappotto termico, grazie ai suoi benefici, è una misura indispensabile per:

1. garantire la **riduzione dei consumi energetici** in estate e in inverno e il risparmio in bolletta;
2. conferire agli edifici un **maggiore comfort** e una **qualità dell'aria interna migliore**;
3. **aumentare il valore dell'edificio** e fare in modo che si preservi più a lungo;
4. ottimizzare l'investimento: la **maggiore spesa necessaria per realizzare il cappotto termico rispetto alla sola tinteggiatura della facciata è minima**, sia in termini economici sia in relazione ai benefici che si ottengono;
5. consentire di **rispettare le leggi vigenti in materia di efficienza energetica degli edifici** e di accedere a importanti detrazioni e **vantaggi fiscali**;
6. ridurre l'**impatto ambientale delle costruzioni**.

La costruzione e ristrutturazione della casa, quindi, dovrà sempre prevedere l'Isolamento Termico a Cappotto.

La presente collana di "guide alla scelta del cappotto" Cortexa, dedicata a investitori e privati, nasce come supporto per una scelta consapevole. Per conoscere l'intera collana vi invitiamo a [visitare l'area download del nostro sito](#). È inoltre possibile [rivolgersi ai soci Cortexa per ottenere delle proposte ed una consulenza personalizzata per il cappotto termico di qualità](#).

1. ISOLAMENTO TERMICO A CAPPOTTO E ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

Il tema del condominio e le attività ad esso correlate vengono trattate all'interno di alcuni articoli del Codice Civile (libro terzo, titolo VII e Capo II). Più specificamente, negli articoli 1120 e 1136 dello stesso Codice, viene puntata l'attenzione sulle maggioranze necessarie in assemblea di condominio per deliberare su temi legati al "miglioramento" o "maggior rendimento delle cose comuni".

L'applicazione del Sistema a Cappotto è a tutti gli effetti un intervento che porta al contenimento del consumo energetico degli edifici e ricade quindi pienamente in quanto descritto nei suddetti articoli.

La figura che ha il compito, in sede di assemblea, di spiegare le regole dello stabile e aiutare i condomini a valutare l'opzione dell'installazione di un cappotto termico è l'amministratore di condominio. È sempre l'amministratore a dover saper gestire le attività di delibera.

Partecipare attivamente all'assemblea condominiale proponendo interventi di isolamento termico rappresenta quindi una possibilità concreta per il condomino che desidera migliorare le condizioni generali dell'edificio.

Il presente ebook nasce al fine di informare il condomino sui vantaggi che l'applicazione del Sistema Cappotto può portare, fornendo valide motivazioni per far sì che l'opzione di installazione del cappotto termico venga messa all'ordine del giorno dell'assemblea.



ASSEMBLEA VALIDA? QUORUM PER LA DELIBERA?

- MAGGIORANZA PRESENTI SEMPLICE?
- MAGGIORANZA PRESENTI QUALIFICATA?
- MAGGIORANZA MILLESIMI SEMPLICE?

Assemblea di condominio: il momento per confrontarsi sulla possibilità di applicazione del cappotto termico.

2. CAPPOTTO TERMICO: I CRITERI PER DETERMINARNE LA QUALITÀ

L'osservatorio Cortexa dimostra una costante crescita - sia in termini di quantità che di qualità - di richieste in merito all'efficientamento energetico e alla riqualificazione edilizia e l'interesse per queste tematiche non soltanto da parte dei professionisti, bensì anche di privati sempre più attenti e interessati al tema.

Per compiere un investimento importante come quello legato all'installazione del Sistema a Cappotto e giungere a proporlo in sede di assemblea condominiale, è però prima necessario essere a conoscenza dei **criteri fondamentali per essere certi della qualità rigorosa – e quindi dell'efficacia e durata – di un intervento di isolamento mediante cappotto termico**, ovvero:

1. **scegliere esclusivamente Sistemi a Cappotto forniti e certificati come kit, dotati di certificato ETA (secondo ETAG004) e di marcatura CE di sistema.** Questa scelta metterà al riparo l'intero condominio da danni e malfunzionamenti causati dall'assemblaggio non testato di materiali non idonei o non efficaci in combinazione tra loro;
2. **avvalersi di progettisti esperti in materia di Cappotto Termico:** è fondamentale accertarsi che il progettista selezionato conosca ed applichi la norma **UNI/TR 11715:2018**, contenente il rapporto tecnico sulla "Progettazione e posa in opera di sistemi di isolamento termico a cappotto". Non è possibile fare a meno di progettare il cappotto termico: un calcolo termico errato piuttosto che la mancata cura dei dettagli costruttivi possono compromettere la durata e l'efficacia del Sistema;
3. **avvalersi di posatori specializzati ed esperti:** la posa a regola d'arte di un Sistema di Isolamento Termico a Cappotto è fondamentale per la buona riuscita dell'operazione. Anche il migliore cappotto termico, se posato male, non è infatti in grado di garantire le migliori prestazioni possibili. Per verificare se il posatore è competente, è necessario assicurarsi che abbia effettuato la **Certificazione delle competenze secondo la norma UNI 11716: 2018**.

3. PORTARE I VANTAGGI DEL SISTEMA A CAPPOTTO IN ASSEMBLEA

Spesso in sede di assemblea condominiale, vista e considerata la presenza della totalità dei condomini e il fatto che ciascuno di loro può esprimere la propria opinione in merito alle attività dello stabile, non è semplice portare avanti iniziative di valore per il miglioramento dell'edificio.

A questo proposito, **al fine di essere adeguatamente preparati sul tema dell'isolamento a cappotto e giungere a proporlo durante l'assemblea in modo consapevole**, risulta utile averne ben chiari **i vantaggi**. Di seguito ne vengono elencati i principali:

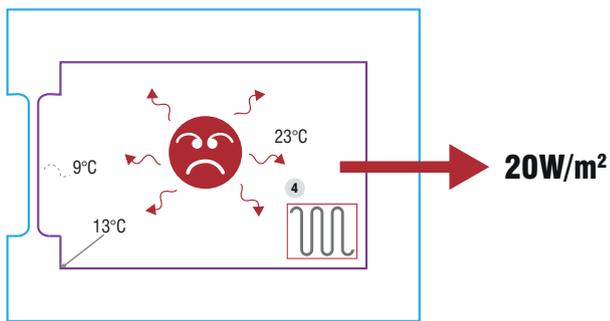
1. il cappotto termico garantisce la **riduzione dei consumi energetici** in estate e in inverno, il **risparmio in bolletta e spese di manutenzione ridotte**;
2. il cappotto termico conferisce alle abitazioni un **maggiore comfort** e una **qualità dell'aria interna migliore**;
3. il cappotto termico **aumenta il valore dello stabile**, che si preserva più a lungo;
4. la **maggiore spesa necessaria per realizzare il cappotto termico rispetto alla sola tinteggiatura della facciata è minima**, sia in termini economici sia in relazione ai benefici che si ottengono;
5. il cappotto termico consente di **rispettare le leggi vigenti in materia di efficienza energetica degli edifici** e di accedere a importanti detrazioni e **vantaggi fiscali**;
6. il cappotto termico **riduce l'impatto ambientale delle costruzioni**.

1. Il cappotto termico genera minori consumi energetici e risparmio in bolletta

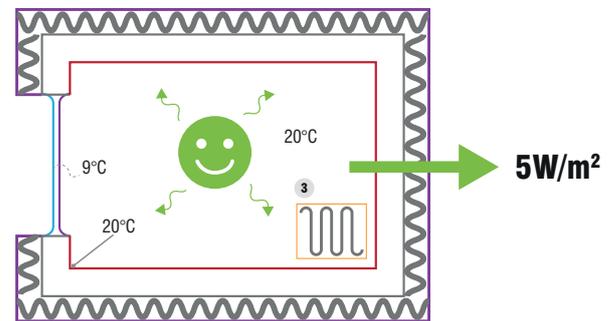
Gli edifici costruiti prima della legge del 1991 che ha portato all'adozione di misure di efficienza energetica, o addirittura quelli costruiti prima del 1976, periodo in cui ha preso il via l'attività di isolamento termico degli edifici, presentano involucri costituiti da muri che non hanno un comportamento ottimale rispetto alla dispersione di calore. Si tratta perlopiù di muri in pannelli di calcestruzzo armato, di mattoni pieni, mattoni forati o, nei casi migliori, di murature costituite da due strati di mattoni con all'interno intercapedini d'aria. La percezione che l'intercapedine d'aria sia un buon isolante è sbagliata e anche questa tipologia costruttiva non è corretta.

La presenza di **strutture non correttamente isolate** comporta un **forte consumo energetico** delle abitazioni e degli edifici. **L'elevato consumo corrisponde ad elevati costi di riscaldamento**. Intervenire con **l'isolamento termico a cappotto aiuta a ridurre le dispersioni a meno di 1/4 di quelle originali**. Nel caso migliore infatti, cioè in caso di pareti costituite da due file di mattoni con all'interno intercapedini d'aria, la trasmittanza termica della struttura "U" passa, con l'isolamento a cappotto, da un valore di 1.0 W/m²K a valori inferiori a 0,25 W/m²K. La trasmittanza è il valore che esprime quanto calore si disperde attraverso la struttura. L'installazione del cappotto termico permette quindi la riduzione immediata delle dispersioni per il consumo energetico invernale. Se l'edificio è costituito da pannelli prefabbricati in calcestruzzo o in murature di mattoni pieni la riduzione è ancora più elevata.

3. Portare i vantaggi del Sistema Cappotto in assemblea



Edificio esistente: tanti consumi e poco comfort.



Edificio isolato con cappotto termico: ridotti consumi e maggiore comfort.

Per poter valutare, in sede di assemblea, il livello di riduzione dei consumi raggiungibile tramite l'applicazione del Sistema a Cappotto, è necessario avere alla mano una diagnosi energetica del condominio realizzata da un professionista abilitato in accordo con la normativa di riferimento (UNI EN 16247-2).

I Sistemi a Cappotto con spessori adeguati al rispetto della legislazione portano ad una **riduzione dei consumi minima del 30% sino anche a più del 50%**, al variare dell'altezza del fabbricato e della quantità di superficie finestrata.

Come precedentemente descritto, l'**isolamento delle pareti di un edificio tramite il cappotto** comporta una riduzione delle dispersioni di energia. Così facendo si ottiene, in aggiunta, un **maggiore risparmio in bolletta da parte dei condomini**: grazie al cappotto termico vengono infatti ridotti drasticamente i consumi e, di conseguenza, le spese non solo per il riscaldamento invernale, ma anche per il raffrescamento durante i mesi estivi.

Puntando ad esempio l'attenzione sui consumi legati al riscaldamento, le situazioni che possono presentarsi sono due:

1. il condominio ha la contabilizzazione del calore a la suddivisione delle spese in relazione ai contatori diretti o ai ripartitori;
2. il condominio non ha la contabilizzazione del calore e suddivide le spese in riferimento ai millesimi originari (solitamente di proprietà).

In entrambi i casi il Sistema a Cappotto comporterà una riduzione dei consumi dell'intero edificio con conseguente riduzione delle spese legate al consumo involontario: le tubazioni che trasportano l'acqua calda ai corpi scaldanti (radiatori, pannelli radianti, ecc.) disperderanno meno energia poiché mediamente l'acqua sarà a una temperatura inferiore o veicolata per un tempo inferiore. Non solo, l'intervento di isolamento termico a cappotto protegge le tubazioni dalle dispersioni verso l'ambiente esterno con percentuali di riduzioni complessive interessanti (6-8%).

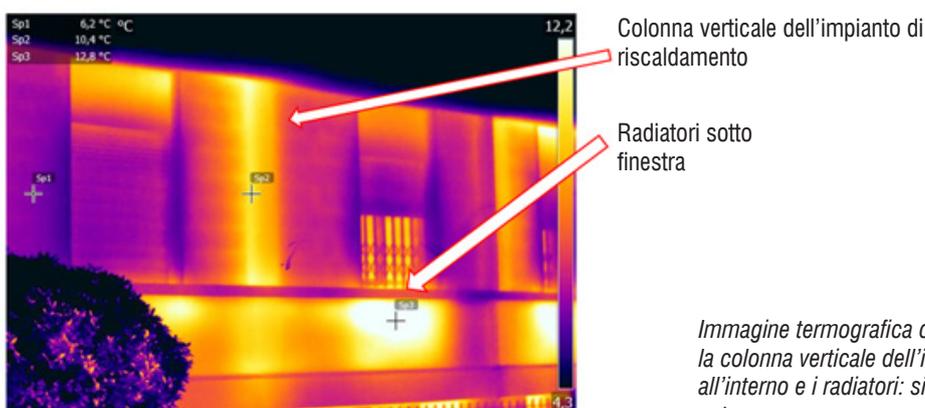


Immagine termografica con esempio di parete esterna che mostra la colonna verticale dell'impianto di riscaldamento con acqua calda all'interno e i radiatori: si spreca energia per scaldare l'ambiente esterno.

La parte legata ai consumi è in generale facilmente verificabile e la teoria e la pratica, nel campo della trasmissione di calore, sono molto vicine: se si progetta una riduzione del 40% delle dispersioni, realizzato l'intervento (con adeguata progettazione, adeguato Sistema a Cappotto, adeguata direzione lavori e con posatori qualificati) si avrà una riduzione effettiva del 40%.

2. Il cappotto termico garantisce comfort e una migliore qualità dell'aria interna

Miglioramento del comfort abitativo

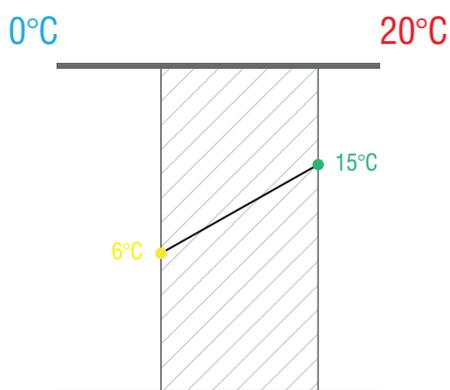
Appurato che il minor consumo di energia ottenibile grazie al Sistema a Cappotto è facilmente verificabile, molto meno oggettivo è invece il tema del **comfort abitativo**. Per un campione di 100 persone ci sarà sempre un 5% fisiologico che non avrà la stessa percezione dell'altro 95%.

In sede di assemblea condominiale, al momento della proposta di applicazione del cappotto termico, ci sarà sempre un certo numero di condomini che sostiene di non avere problemi di comfort e che per questo non valuta necessario l'intervento. Ciò nonostante, non bisogna scoraggiarsi, poiché l'occasione di intervenire e migliorare la propria abitazione non deve essere persa a causa di una minoranza contraria, sempre presente in ogni assemblea di condominio.

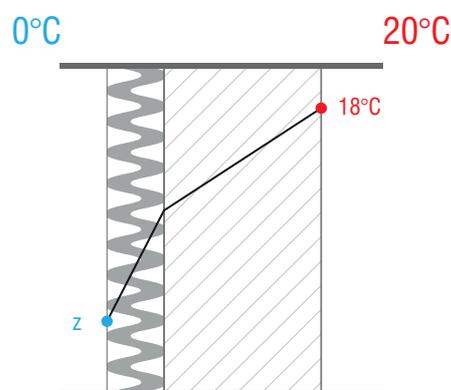
È utile, a supporto della scelta da prendere, portare esempi e testimonianze di utenti soddisfatti.

Il dato di fatto è che il **cappotto termico migliora il comfort interno degli ambienti sia durante il periodo invernale che in quello estivo** poiché modifica le temperature superficiali interne delle pareti oggetto di intervento:

- d'inverno le pareti degli edifici esistenti non isolate termicamente sono fredde, ovvero hanno temperature superficiali inferiori a 16°C e possono arrivare, nei mesi più freddi e con strutture particolarmente scarse (solai e strutture in calcestruzzo), anche a 12-13°C. Il corpo umano che "entra in contatto" con queste superfici subisce una sottrazione di energia e viene quindi a crearsi la percezione di non comfort. L'applicazione del Sistema a Cappotto, isolando la struttura, ne aumenta la temperatura superficiale: pareti che prima erano a 15°C passano a temperature prossime a quelle dell'aria interna (19-20°C) con immediati risultati di miglioramento del comfort abitativo.
- d'estate il meccanismo è identico a quello invernale: pareti sottoposte a irraggiamento solare e non isolate termicamente possono arrivare ad assumere temperature superficiali interne superiori a 30°C. Grazie all'isolamento, gran parte dell'onda termica viene respinta, mantenendo all'interno temperature inferiori.



*Parete esistente non isolata
= ridotte temperature superficiali interne.*



*Parete esistente isolata con Sistema a Cappotto
= temperature superficiali interne tali da
garantire comfort abitativo.*

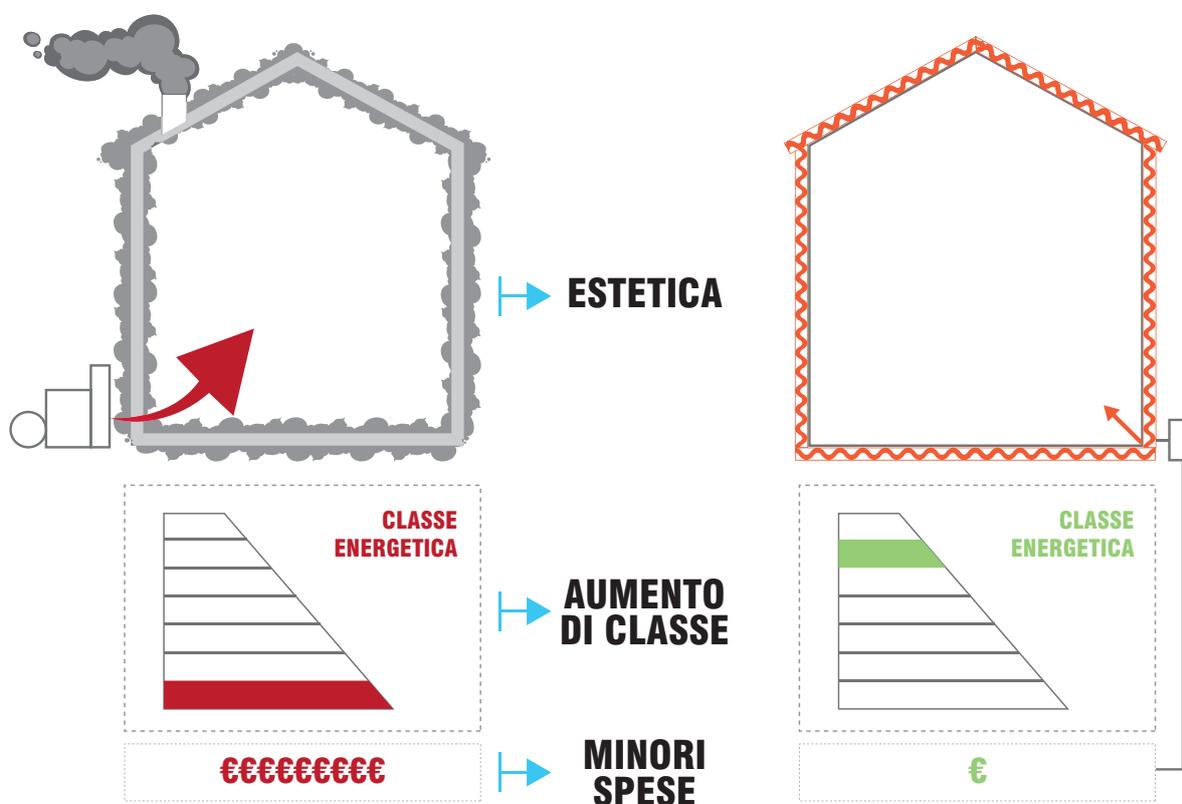
3. Portare i vantaggi del Sistema Cappotto in assemblea

Miglioramento della qualità dell'aria interna

Scegliere di installare un cappotto termico accompagnato dai corretti accorgimenti di ventilazione interna, **previene** inoltre **i problemi legati alla formazione di zone umide e quindi di muffa.**

3. Il cappotto termico aumenta il valore dell'edificio

Optare per un Sistema di Isolamento a Cappotto significa **migliorare la classe energetica dell'edificio, aumentandone di conseguenza il valore di mercato.** Le abitazioni facenti parte di un edificio ad elevata efficienza energetica si possono rivendere ad un prezzo superiore e in tempi più brevi rispetto a quelle degli edifici "energivori". Inoltre, le strutture isolate con cappotto termico preservano il loro valore più a lungo nel tempo.



Confronto della qualità e del valore di un edificio prima e dopo l'applicazione del Sistema a Cappotto.

4. La maggiore spesa necessaria per realizzare il cappotto termico rispetto alla sola tinteggiatura della facciata è minima

Ancora troppo spesso si assiste alla tinteggiatura delle facciate senza che sia previsto un intervento di isolamento termico delle stesse. È necessario premettere che se l'intervento sulla facciata è invasivo, il cappotto termico può diventare una misura obbligatoria, prevista in quasi tutte le Regioni in base al DM 26 giugno 2015 allegato 1, paragrafo 1.4. Ma, al di là dell'obbligo, è importante sapere che, rispetto ai lavori di sola tinteggiatura delle facciate, un intervento di tinteggiatura che preveda anche l'applicazione del cappotto termico costa poco di più, a fronte di notevoli vantaggi immediati e che durano nel tempo.

5. Il cappotto termico permette di rispettare le leggi vigenti in materia di efficienza energetica degli edifici e di accedere a detrazioni fiscali

Per rispettare i **limiti di consumo previsti dalle leggi in materia di contenimento dei consumi energetici** in edilizia ottimizzando al massimo la spesa, nella maggior parte dei casi la soluzione è il cappotto termico. In caso di edifici esistenti, inoltre, quando gli interventi sulla facciata sono invasivi, il cappotto termico può diventare addirittura una misura obbligatoria. Non meno importante, la possibilità, grazie al cappotto termico, di usufruire delle **detrazioni fiscali per il risparmio energetico**. Grazie a questa opportunità il cappotto termico, già di per sé estremamente conveniente, diventa una misura di efficientamento energetico ancora più appetibile.

6. Il cappotto termico riduce l'impatto ambientale

Il Sistema a Cappotto, a prescindere dal materiale isolante utilizzato, è sempre un intervento a favore della sostenibilità ambientale e dell'ecologia. Il **cappotto termico riduce infatti l'impatto ambientale degli edifici**. In termini di sostenibilità ambientale, l'isolamento termico a cappotto è un intervento particolarmente adatto alla riduzione dei consumi e delle emissioni di CO₂, in accordo con gli obiettivi nazionali ed europei sanciti dalle diverse direttive che si sono occupate di tale problema.

4. VINCERE LE PAURE

1. Vincere la paura del costo del cappotto termico

L'isolamento a cappotto porta tutti i vantaggi descritti in precedenza, ma è un'operazione che può spaventare dal punto di vista del costo.

Inutile nascondere il fatto che il Sistema a Cappotto, a maggior ragione se composto da materiali certificati, progettato da un professionista abilitato e posato da un applicatore qualificato, abbia un costo. Nel momento in cui un'operazione avente un determinato costo – vedi l'applicazione del cappotto – assicura però chiari vantaggi, primi tra tutti il risparmio in bolletta e l'aumento del valore dell'edificio, vale la pena prenderla in considerazione. Nel caso specifico del **cappotto termico** è infatti più corretto parlare di **investimento** e non di costo.

Perché il cappotto termico viene considerato un investimento e come spiegarlo all'assemblea

L'assemblea è generalmente molto sensibile al costo di un intervento complessivo. A questo proposito, è importante portare esempio del fatto che il cappotto possa essere visto come forma di investimento. L'esempio che segue mostra la differenza tra sostenere un costo per una manutenzione straordinaria ed effettuare un investimento grazie al Sistema a Cappotto.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: RIFACIMENTO DELL'INTONACO¹ = SOSTENERE UN COSTO

Se per la ristrutturazione della facciata di un condominio vengono ad esempio spesi 240.000 € per il rifacimento di intonaco e per mettere in sicurezza, per esempio, tratti di balcone, si effettua una spesa a fondo perduto. Il condominio sostiene a tutti gli effetti il costo. All'intervento non corrispondono infatti benefici economici.

INSTALLAZIONE DEL SISTEMA A CAPPOTTO = EFFETTUARE UN INVESTIMENTO

Se invece di rifare semplicemente l'intonaco si realizza un Sistema a Cappotto, si spenderà un po' di più del primo caso, per esempio 340.000 €, ma la maggiore spesa va considerata un investimento. Ogni anno infatti il condominio risparmierà del combustibile, per esempio 15.000 € e quindi dopo poco più di 6 anni l'extra-costi di 100.000 € dell'intervento sarà ammortizzato e comincerà a generare benefici economici proprio come un investimento. A fronte di un extra-costi di 100.000 €, nell'arco di 10 anni, si avrà un risparmio di 150.000 € e il rendimento complessivo dell'investimento sarà quindi del 5% all'anno.

La qualità e il valore dell'immobile saranno inoltre più alti rispetto al caso con il solo rifacimento di facciata, poiché, oltre all'aspetto estetico, si aggiungerà quello di minori spese di consumo e migliore classe energetica.

¹ Va ricordato che il rifacimento di intonaco che riguardi più del 10% di superficie disperdente è un intervento edilizio che comporta comunque l'obbligo di isolamento termico. Il DM 26 giugno 2016 e le varie legislazioni regionali hanno introdotto infatti dal 1° ottobre 2015 la necessità di isolare. Non è possibile rifare semplicemente l'intonaco indipendentemente dal nome del titolo abilitativo (manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.).

La tabella riassume quanto descritto nell'esempio alla pagina precedente.

ISOLAMENTO A CAPPOTTO AL POSTO DEL SEMPLICE INTONACO		COSTO		INVESTIMENTO
			Rifacimento intonaco	
Oneri professionali (progettazione, DL, sicurezza, pratiche comunali, ecc.)	A	€ 30,000	B	€ 50,000
Accantieramento, ponteggio e fornitura e posa materiale	C	€ 240,000	D	€ 340,000
Risparmio energetico annuo	E	-	F	€ 15,000
Sovraccosto - Investimento			$G=D - C$	€ 100,000
Tempo di ritorno - anni		-	$H=G/F$	6,7
Rendimento semplice investimento a 10 anni		-	$I=(F*(10-H))/G$	50%
Rendimento semplice investimento a 10 anni per anno		-	$L=I/10$	5,00%

Nota: il ragionamento riassunto nella tabella non tiene conto delle opportunità di accedere alle detrazioni fiscali e alla cessione del credito, descritte successivamente. Anche senza tener conto di queste opportunità, che lo rendono ancora più vantaggioso, il cappotto è comunque un investimento che si ripaga da solo.

Il cappotto termico e l'opportunità di accesso alle detrazioni fiscali

Il ragionamento presentato nel paragrafo precedente è basato solo sull'extra-costi tra rifare l'intonaco o cogliere l'occasione per realizzare l'isolamento a cappotto. Se si intende invece ragionare sull'intero costo della realizzazione dell'intervento, i tempi di ritorno possono apparire ancora abbastanza lunghi, così come il rendimento dell'investimento. Il Legislatore, per ovviare alla questione, ha prodotto delle **forme di incentivazione fiscale** che riducono decisamente i tempi di ritorno della metà o addirittura anche a meno di un terzo a seconda delle forme di incentivazione.

Gli interventi di **isolamento termico con Sistema a Cappotto possono rientrare nelle due principali tipologie di detrazioni fiscali** esistenti per interventi edili:

- **Eco-bonus**, ovvero le detrazioni fiscali per le spese sostenute per interventi di efficienza energetica;
- **Bonus casa**, per le spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia.

I riferimenti legislativi per questi aspetti sono particolarmente articolati e non di facile lettura, poiché frutto di leggi e integrazioni iniziate nel 1997 per le ristrutturazioni edilizie e nel 2007 per quelle di efficienza energetica. Generalmente, a dicembre di ogni anno, con la Legge di Bilancio possono essere integrate, derogate o modificate le disposizioni legislative.

Per ottenere maggiori informazioni in merito, si consiglia di scaricare il quaderno tecnico Cortexa relativo all'[aggiornamento sulle detrazioni fiscali](#).

In assemblea è quindi necessario ricordare che il cappotto termico è una forma di investimento con tempi di ritorno molto interessanti (5-8 anni) grazie anche alle forme di incentivazione esistenti.

4. Vincere le paure

Per poter conoscere con precisione i tempi di ritorno, che dipendono dal costo complessivo dell'intervento e dal risparmio energetico ed economico annuo atteso, è necessario, come già anticipato, che venga realizzata una diagnosi energetica da un professionista abilitato.

A conferma del fatto che la realizzazione del Sistema a Cappotto sia un investimento, è possibile stimare i seguenti tempi di ritorno:

- nel caso dell'Eco-bonus del 70% (e che può arrivare al 75%) il tempo stimato di ritorno è poco inferiore a 8 anni;
- nel caso del solo Bonus casa del 50% i tempi si allungano fino a 13 anni.

ECO BONUS O BONUS CASA		BONUS CASA 50%		BONUS CASA 70%
		Isolamento a cappotto		Isolamento a cappotto
Oneri professionali (progettazione, DL, sicurezza, pratiche comunali, ecc.)	B	€ 50,000	B	€ 50,000
Accantieramento, ponteggio e fornitura e posa materiale	D	€ 340,000	D	€ 340,000
Risparmio energetico annuo	F	€ 15,000	F	€ 15,000
Detrazioni Ristrutturazione edilizia 50%	$M=(B+D)*0,5$	€ 195,000		
Detrazioni Eco-bonus sul condominio 70%			$N=(B+D)*0,7$	€ 273,000
Spesa effettivamente sostenuta dopo 10 anni	$O=B+D-M$	€ 195,000	$P=B+D-N$	€ 117,000
Tempo di ritorno sulla spesa eff. sostenuta - anni	$Q=O/F$	13		7,8

Il cappotto termico e l'opportunità di cessione del credito

Uno scoglio molto duro da superare durante l'assemblea condominiale è l'opposizione alla delibera sull'attività di isolamento termico da parte di condomini che non hanno la capienza fiscale oppure non hanno il capitale iniziale per poter contribuire ai lavori.

Il Legislatore ha previsto in questo senso la **cessione del credito**, meccanismo che contribuisce alla realizzazione di un intervento di isolamento termico a cappotto anche in caso di non capienza fiscale, ovvero in presenza di imposte non sufficienti per poter effettuare la detrazione. Il meccanismo aiuta, in aggiunta, anche i condomini che hanno una ridotta disponibilità di capitale iniziale.

Più specificamente la **cessione del credito consente**, invece di usufruire delle detrazioni su un periodo di 10 anni, **di cedere il credito corrispondente ad un soggetto terzo che lo monetizzerà immediatamente al cedente**. Il risultato di questo meccanismo è quello di avere un soggetto terzo che acquisisce il diritto al credito per i 10 anni successivi.

La cessione del credito permette quindi di ovviare ai due problemi principali legati alla realizzazione dell'intervento di isolamento termico, ovvero l'insufficiente capienza fiscale e la mancanza del capitale iniziale necessario. La cessione del credito è dunque una soluzione che permette, in sede di assemblea di condominio, di avere maggiori possibilità di delibera positiva in merito ai lavori di installazione del Sistema a Cappotto.

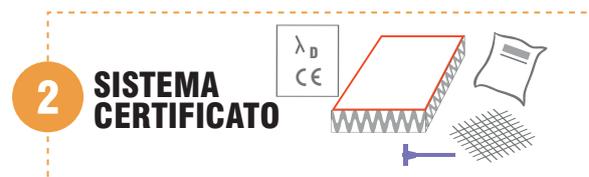
2. Vincere la paura di lavori fatti male

Una volta compresi i vantaggi dell'applicazione del Sistema a Cappotto, spesso in assemblea emerge però la paura di non poter verificare la qualità di quanto viene consegnato e posato in opera.

Il Sistema a Cappotto è in questo senso un intervento che può avere elevate garanzie grazie all'esistenza di norme nazionali ed europee ad esso dedicate. I criteri fondamentali per essere certi – come condomini – della qualità e dell'efficacia di un intervento di isolamento mediante cappotto termico sono:

- accertarsi che il progetto e la messa in opera dell'intervento vengano eseguiti in accordo con regola dell'arte, secondo la norma UNI/TR 11715;
- accertarsi che i materiali usati per realizzare il cappotto facciano parte di un Sistema certificato a livello europeo;
- accertarsi che i posatori siano formati e qualificati in accordo con la norma UNI 11716.

L'amministratore, nella cura degli interessi del condominio, dovrà incaricare un progettista e un direttore lavori adeguatamente preparati a garanzia della buona riuscita dell'intervento.



5. CONCLUSIONI

L'assemblea di condominio deve essere messa nelle condizioni di poter deliberare l'intervento di isolamento a cappotto sulla base dei chiari vantaggi di:

1. **riduzione dei consumi con risparmio energetico;**
2. **miglioramento del comfort interno delle unità abitative;**
3. **aumento del valore dello stabile;**
4. **accesso a importanti detrazioni e vantaggi fiscali;**
5. **riduzione dell'impatto ambientale delle costruzioni.**

In alcuni casi, nonostante i vantaggi del cappotto siano evidenti e conosciuti, l'assemblea è però "spaventata" dal costo dei lavori e dalla possibilità che vengano realizzati in modo non adeguato.

La paura del costo dell'installazione del cappotto termico viene contenuta grazie alla legislazione vigente che consente, fino al 31 dicembre 2021, di usufruire di meccanismi fiscali e finanziari atti a ridimensionare decisamente il problema dello sforzo economico da sostenere.

Il timore rispetto alla cattiva qualità di un intervento di isolamento a cappotto viene invece risolto affidandosi a progettisti che operino secondo la norma UNI/TR 11715, a posatori qualificati e certificati secondo la norma UNI 11716 e alla scelta di sistemi dotati di certificato ETA.

6. VADEMECUM PER L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

Di seguito viene riportato un vademecum utile per riassumere i vantaggi dell'applicazione del Sistema a Cappotto, da poter utilizzare in sede di assemblea di condominio:

VANTAGGI	ATTIVITÀ	CHECK
Risparmio in bolletta	Il cappotto isola le pareti: riduzione dei consumi e risparmio economico dal 30% al 50%	
	Il cappotto isola le tubazioni e i caloriferi: riduzione dei consumi e risparmio economico dal 4% all'8%	
Maggiore comfort	Il cappotto, isolando le pareti: migliora il comfort interno delle stanze in inverno. Nelle stanze non si ha la sensazione di freddo	
	Il cappotto, isolando le pareti: migliora il comfort interno delle stanze in estate. Le pareti isolate impediscono il passaggio di calore all'interno dell'ambiente dovuto all'irraggiamento solare	
Aumento del valore dello stabile	Il cappotto aumenta la qualità, il valore e l'appetibilità dell'edificio perché: <ul style="list-style-type: none"> • migliora la classe energetica dello stabile • permette la diminuzione delle spese di gestione delle varie unità immobiliari • le facciate vengono riqualificate al pari di un edificio di nuova costruzione 	
Sostenibilità	Il cappotto riduce i consumi per il riscaldamento e raffrescamento: aiuta l'ambiente riducendo le emissioni di CO ₂ e riducendo la produzione di sostanze inquinanti legate al riscaldamento e raffrescamento degli edifici	

Il condomino, portando in assemblea la proposta di cappotto termico deve sapere che:

VANTAGGI	ATTIVITÀ	CHECK
Il cappotto è un investimento	Il cappotto è un investimento: ad un costo da sostenere corrisponde un risparmio annuo garantito sulle bollette	
Il cappotto permette di accedere a detrazioni fiscali	Il cappotto ricade tra gli interventi previsti per l'accesso alle detrazioni fiscali dell'Eco-bonus. La quota di detrazione è del 65% e per i condomini fino al 75%. I lavori, per i condomini, devono essere eseguiti entro il 31/12/2021	
Il cappotto permette di usufruire della cessione del credito	Non si dispone del capitale iniziale per sostenere l'investimento o non si pagano abbastanza tasse per detrarre nei successivi 10 anni? Il cappotto ricade tra gli interventi che possono essere oggetto di cessione del credito. In questo modo l'esborso iniziale cala decisamente e non ci si deve preoccupare dei prossimi 10 anni	

Le aziende associate a Cortexa restano a vostra disposizione per realizzare un [preventivo per il Cappotto Termico di qualità](#).



CORTEXA è socio fondatore della
European Association for External Thermal Insulation Composite Systems (EAE)

www.cortexa.it

CREDITI

PUBBLICATO DA:

Cortexa, Consorzio per la cultura del Sistema a Cappotto - www.cortexa.it

CONTENUTI TECNICI:

Commissione Tecnica del Consorzio Cortexa

CREATIVITÀ, PROGETTO GRAFICO E REVISIONE STILISTICA:

Origgi Consulting Srl - www.origgiconsulting.it

© Consorzio Cortexa

È vietato riprodurre i contenuti di questa pubblicazione, anche parzialmente e con qualsiasi mezzo, compresa la fotocopia, anche per uso interno e didattico. La distribuzione di questa pubblicazione senza l'esplicito consenso di Consorzio Cortexa è vietata con qualsiasi mezzo inclusa l'e-mail, siti internet, social media e qualsiasi altro mezzo di comunicazione e distribuzione non di proprietà del Consorzio Cortexa.