

L'ecobonus

o

sismabonus

110%

Cosa significa riqualificare un edificio dal punto di vista energetico

Significa **ridurre il fabbisogno** energetico dell'edificio in vari modi:

- **aumentandone le prestazioni dell'involucro** (cappotto, isolamento copertura, doppi/tripli vetri);
- **ottimizzando l'efficienza degli impianti** ammodernandoli o sostituendoli (caldaie a condensazione, pompe di calore);
- **integrando fonti energetiche rinnovabili** (solare termico, solare fotovoltaico, eolico, ecc.).

LEGGE 17 luglio 2020, n. 77

Il 18 luglio è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la **legge 77/2020**, che ha convertito con modifiche il **decreto legge 19 maggio 2010, n. 34** (decreto Rilanci).

Al Titolo IV misure fiscali:

- **art.119** *«Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici»* ovvero il Superbonus con l'aliquota di detrazione del 110% delle spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021;
- **art. 121** *«Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali»* al fine della cessione del credito o dello sconto in fattura

CHI SONO I SOGGETTI BENEFICIARI

Art. 119 - comma 9 e comma 10

Le detrazioni fiscali al 110% si applicano agli interventi effettuati:

- dai **condomini**;
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari – limitatamente all'ecobonus 110%, questi soggetti possono beneficiare della detrazione per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;
- dagli istituti autonomi case popolari (IACP);
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale;
- dalle associazioni e società sportive dilettantistiche (spogliatoi).

E parlando del cosa... sono **escluse** le categorie catastali:

- **A/1**: abitazioni di tipo signorile;
- **A/8**: abitazioni in ville;
- **A/9**: castelli, palazzi di eminenti pregi storici o artistici.

QUALI INTERVENTI

Art. 119 – comma 1

- a) **interventi di isolamento termico delle superfici** opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza **superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio** o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno [...]

- b) **interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati** per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani, l'allaccio a sistemi di **telescaldamento** efficiente [...]

- c) **interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti** e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria [...]

ULTERIORI INTERVENTI

Art. 119 – comma 2

L'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1

Quindi a tutti i precedenti bonus previsti per interventi di efficientamento energetico se effettuati in combinazione a quelli previsti al comma 1, si applica la detrazione nella misura del 110% nel caso in cui sia certificato il salto di almeno due classi

SIAMO NATI ANALOGICI: UN SEMPLICE SCHEMA



INTERVENTI TRAINANTI E TETTI DI SPESA 1

Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate dell'involucro dell'edificio per una porzione superiore al 25% della superficie disperdente lorda

Tetti di spesa

- euro **50.000** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- euro **40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio **fino a 8 unità immobiliari**;
- euro **30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio **di più di 8 unità immobiliari**.

INTERVENTI TRAINANTI E TETTI DI SPESA 2

Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati almeno pari alla classe A di prodotto

Tetti di spesa

- euro **30.000** per unità unifamiliare;
- euro **20.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio fino a 8 unità immobiliari;
- euro **15.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio di più di 8 unità immobiliari.

INTERVENTI TRAINANTI E TETTI DI SPESA 3

SISMABONUS

Misure antisismiche, in particolare opere per la messa in sicurezza statica sulle parti strutturali e per la redazione della documentazione obbligatoria.

Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici e comprendere interi edifici.

Qualora siano effettuati in centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Tetti di spesa

euro 96.000 per unità immobiliare

Se il credito viene ceduto ad una compagnia assicuratrice con contemporanea stipula di una polizza per eventi calamitosi, il premio di polizza può essere detratto al 90%.

Attenzione sono esclusi gli edifici ubicati in zona sismica 4 di cui all'OPCM n. 3274/2003.

Nel caso di sismabonus il 110% spetta anche per il passaggio di una sola classe.

INTERVENTI TRAINANTI E TETTI DI SPESA 4

Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti a collettori solari termici utilizzati per riscaldamento degli ambienti

Tetti di spesa

- euro **30.000** per unità unifamiliare
- euro **20.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio **fino a 8 unità immobiliari**;
- euro **15.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio **di più di 8 unità immobiliari**.

Nel tetto di spesa può essere compreso il costo per l'adeguamento di richiesta di potenza addizionale fino ad un massimo di 7 kW.

DELIBERE

La legge 11 dicembre 2012, n. 220 «Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici», pubblicata in GU il 17 dicembre 2012, n. 293, ha apportato significative innovazioni, in materia di interventi da realizzare in condominio, finalizzate al risparmio energetico.

In sostanza, le deliberazioni assembleari che possono ipotizzarsi per la riqualificazione sono le seguenti: **INTERVENTI AMMESSI** per le innovazioni finalizzate al risparmio energetico prive di “certificazione” e “attestazione” si applica la maggioranza di cui all’articolo 1120 comma 2, n. 2 del Codice Civile (maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi); per gli interventi assistiti da “certificazione” e “attestazione” si applica la maggioranza di cui all’articolo 26 comma 2 della legge n.10/1991 come modificato dalla legge n. 220/2012 (maggioranza degli intervenuti e almeno 333 millesimi)

OPERATIVITA' 1

Fruizione del credito d'imposta, Sconto in Fattura o Cessione?

È difficile trovare motivazioni che non portino a scegliere lo sconto in fattura o la cessione del credito d'imposta

Ovviamente in questo caso gli interventi andranno asseverati secondo quanto previsto dall'art. 119 comma 13 e 13 bis.

Attenzione

Requisiti professionali (Art. 119 d.lgs 34/20 comma 14)

Polizza professionale per responsabilità civile con massimale adeguato e comunque non inferiore a 500.000 euro per:

- asseverazioni oggetto di incarico (copertura sanzioni);
- agli importi dell'intervento e per l'attività prestata per garantire ai propri clienti e al Bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

OPERATIVITA' 2

Se la detrazione non fosse dovuta?

Articolo 121 – Comma 5 e Comma 6

5. **Qualora sia accertata la mancata sussistenza**, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, **l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo** corrispondente alla detrazione non spettante...

6. **Il recupero dell'importo** di cui al comma 5 è **effettuato nei confronti del soggetto beneficiario...**

L'amministratore deve informare i condomini sul funzionamento del bonus 110% in particolare far capire che in caso di disconoscimento dell'agevolazione è il condominio beneficiario committente dell'opera che sarà tenuto a rimborsare il credito all'Agenzia delle entrate

Ossia i singoli condomini pro quota

OPERATIVITA' 3

**Niente paura,
i professionisti che hanno asseverato il progetto sono assicurati**

È proprio vero?

Come può l'amministratore sapere se la polizza è capiente rispetto ai lavori asseverati dal professionista o se la Compagnia Assicuratrice solleverà eccezioni al momento della denuncia del sinistro?

Innanzitutto l'amministratore deve verificare che la polizza sia tale da coprire i rischi assunti dal professionista adesso per un periodo adeguato a riguardare quello in cui gli enti ENEA e Agenzia delle Entrate possono eccepire sul diritto alla detrazione e verificarne la veridicità con la Compagnia.

È in ogni caso preferibile avere singole polizze di responsabilità per l'importo dei lavori o appendici specifiche di una polizza quadro.

L'amministratore deve pretendere di ricevere copia della polizza e nel caso di polizza specifica o di appendice, la polizza stessa.

OPERATIVITA' 4

In un simile contesto, considerando la molteplicità di ruoli che entrano in gioco e le complessità tipiche di un condominio è opportuno valutare l'opportunità di avere un unico interlocutore

General Contractor

Quindi richiedere progetti che prevedano in capo ad un unico soggetto tutti gli adempimenti necessari facendo questi da coordinatore di tutte le attività e quindi costituendo una garanzia specifica globale (polizza) per tutti gli adempimenti da lui coordinati, ossia l'intero progetto.

Preferibilmente il General Contractor dovrebbe essere il soggetto che acquisisce il credito d'imposta

OPERATIVITA' 5

Il ricorso al General Contractor non esime l'amministratore dai suoi compiti di controllo del progetto:

1. Diagnosi Energetica:

- Verifica del passaggio di 2 classi energetiche;
- Verifica conformità urbanistica;
- Verifica stime progetto;

2. Progetto Esecutivo: verifica della congruità degli importi e degli interventi;

3. Direzione Lavori:

- sorveglianza dell'opera,;
- verifica dell'esecuzione delle opere in conformità al progetto;
- verifica dei requisiti per chi usufruisce delle detrazioni fiscali;

4. Coordinamento della Sicurezza;

5. Pratiche verso gli Enti.

Compiti per i quali non potrà fare a meno di essere affiancato da un tecnico

OPERATIVITA' 6

ASSEMBLEA

Assemblea in presenza o assemblea in teleconferenza?

1 per le assemblee in presenza sono da rispettare le prescrizioni in fatto di sicurezza COVID;

2 per le assemblee in remoto il COVID non è un problema, ma le recenti modifiche introdotte all'art. 66 disp. att. c.c che permettono lo svolgimento di assemblee in teleconferenza anche dove non è espressamente previsto dal regolamento di condominio, non risolvono alcuni problemi legati alla natura del condominio e quindi al particolare regime di partecipazione e svolgimento delle assemblee (impossibilità a partecipare all'assemblea per mancanza di mezzi tecnici) oppure legati alle norme sullo svolgimento delle assemblee che prevedono la partecipazione continuata, quindi nel caso di teleconferenza la disconnessione equivale ad abbandono dell'assemblea.

In questo senso qualora le decisioni deliberate nell'assemblea tenuta in teleconferenza è opportuno acquisire il consenso allo svolgimento in tale modalità da parte di tutti i condomini, se non altro per certificare che tutti avessero implicitamente dichiarato la possibilità di partecipare in questa modalità

OPERATIVITA' 7

DELIBERE

La legge 11 dicembre 2012, n. 220 «Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici», pubblicata in GU il 17 dicembre 2012, n. 293, ha apportato significative innovazioni, in materia di interventi da realizzare in condominio, finalizzate al risparmio energetico.

In sostanza, le deliberazioni assembleari che possono ipotizzarsi per la riqualificazione sono le seguenti:

- per le innovazioni finalizzate al risparmio energetico prive di “certificazione” e “attestazione” si applica la maggioranza di cui all’articolo 1120 comma 2, n. 2 del Codice Civile (maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi);
- per gli interventi assistiti da “certificazione” e “attestazione” si applica la maggioranza di cui all’articolo 26 comma 2 della legge n.10/1991 come modificato dalla legge n. 220/2012 (maggioranza degli intervenuti e almeno 333 millesimi)

OPERATIVITA' 8

PRIVACY

Alcuni hanno sollevato il problema della trasmissione dei dati a terzi da parte dell'amministratore.

Ora forse le cose sono già adeguatamente complicate senza mettere di mezzo anche la privacy, comunque:

ogni trasferimento di dati è fatto ai fini dell'esecuzione delle delibere dell'assemblea condominiale, che altrimenti non potrebbe trovare adempimento.

Si tratta esattamente di una esecuzione di contratto per cui è sufficiente l'informativa, ma è difficile non rilevare che quei dati appartengono a singole persone fisiche, che non hanno ognuna singolarmente stipulato il contratto, e tuttavia hanno accettato a monte di partecipare al condominio e quindi anche alle regole che ne permettono il funzionamento.

Potrebbe essere difficile sapere in via preventiva esattamente chi verrà incaricato di espletare le pratiche in modo da inserire i nominativi nell'informativa, quindi una informativa in cui si dichiara che i dati verranno trasmessi esclusivamente ai fini degli adempimenti necessari ai fini dell'esecuzione del progetto non dovrebbe essere censurabile, ancorché non in linea con il dettato del GDPR.

Resta valida la necessità di nominare responsabili esterni al trattamento ogni qualvolta l'amministratore invii i dati ad un terzo per i dovuti adempimenti

OPERATIVITA' 9

ABUSI EDILIZI

Nel caso l'immobile presenti abusi edilizi non è possibile fruire dell'agevolazione

Infine

Polizza Responsabilità Civile dell'amministratore

È opportuno che l'amministratore adegui la sua polizza RC agli importi dei lavori straordinari se la nomina ad amministratore è avvenuta in subordine alla presentazione della polizza