SACS
Condominio di Strada

SUPERBONUS webinar UNIAT

AREA TECNICA

A cura di: ing. Fabrizio Piemontese

Argomenti

- SUPERBONUS 110% E IRREGOLARITÀ URBANISTICHE
- IL RISCHIO SISMICO (A ROMA)
- COMPOSIZIONE BILANCIO CONDOMINIALE E CONSUMI ENERGETICI
- TETTI DI SPESA PER POSSIBILI INTERVENTI CONDOMINIO-TIPO
- MASSIMALI DI COSTO INTERVENTI TRAINANTI
- ASSEVERAZIONI
- INTERVENTI TRAINATI
- UNITÀ NON ABITATIVE
- FAQ – RIFERIMENTI
- NOVITÀ 2021
- RIEPILOGO ATTUALI AGEVOLAZIONI

Superbonus 110% e irregolarità urbanistiche

È un aspetto che può impedire l'accesso agli incentivi. Pertanto viene posto al primo punto.

PER INTERVENTI TRAINANTI SONO RILEVANTI SOLO ABUSI SU PARTI COMUNI

Superbonus 110% e irregolarità urbanistiche

L'art. 51, comma 3 quinquies del Decreto Agosto ha inserito all'art. 119 del Decreto Rilancio il seguente comma 13-ter:

"*Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9 -bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi*".

.

Superbonus 110% e irregolarità urbanistiche

In conclusione:

- eventuali **abusi all'interno** dell'unità immobiliare **non pregiudicano** la fruizione dell'agevolazione sugli interventi trainanti per le parti comuni;

- eventuali **abusi all'interno** dell'unità immobiliare **pregiudicano** la fruizione dell'agevolazione sugli interventi trainati effettuati all'interno dell.u.i. stessa (comprese tutte le altre agevolazioni);

- eventuali **abusi all'interno** dell'unità immobiliare ma che coinvolgono le parti comuni sulle quali occorre intervenire **pregiudicano** la fruizione delle agevolazioni fiscali.

Fonte: https://www.lavoripubblici.it/news/2020/11/FINANZA-E-FISCO/24707/Superbonus-110-e-Abusi-edilizi-il-punto-sulle-non-conformit-e-i-3-casi-previsti-dalla-normativa/4

Superbonus 110% e irregolarità urbanistiche

Esempio:

Viene aperto un VARCO in una parete divisoria PORTANTE tra un appartamento e un ambiente condominiale interno (non perimetrale).
Pregiudicherebbe o no la fruizione delle agevolazioni fiscali?

- Dal punto di vista ENERGETICO (se e salvaguardata anche la conformità impiantistica) l'**abuso non pregiudicherebbe** la fruizione dell'intervento di efficientamento energetico sulle parti comuni perimetrali (cappotto);

- Dal punto di vista SISMICO l'**abuso pregiudicherebbe** la fruizione dell'intervento di miglioramento sismico vista la rilevanza strutturale della parete coinvolta (compromesse anche tutti gli interventi «trainati» nell'U.I. coinvolta);

Cosa deciderà il tecnico asseveratore?

Superbonus 110% e irregolarità urbanistiche

Procedura.

Il tecnico nella sua relazione dovrebbe indicare le modalità di regolarizzazione.

Ma **eventuali fasi di regolarizzazione spesso non sono "istantanee" e niente affatto scontate** (in alcuni casi l'unica soluzione potrebbe essere il ripristino della situazione iniziale).

Anche se dal punto di vista strettamente giuridico il pagamento degli oneri (e sanzioni) spetta esclusivamente al **proprietario dell'immobile interessato dalla non conformità**, l'assemblea può decidere autonomamente sui criteri di attribuzione di eventuali anticipi o fondi cassa dedicati a questa operazione.

Superbonus 110% e irregolarità urbanistiche

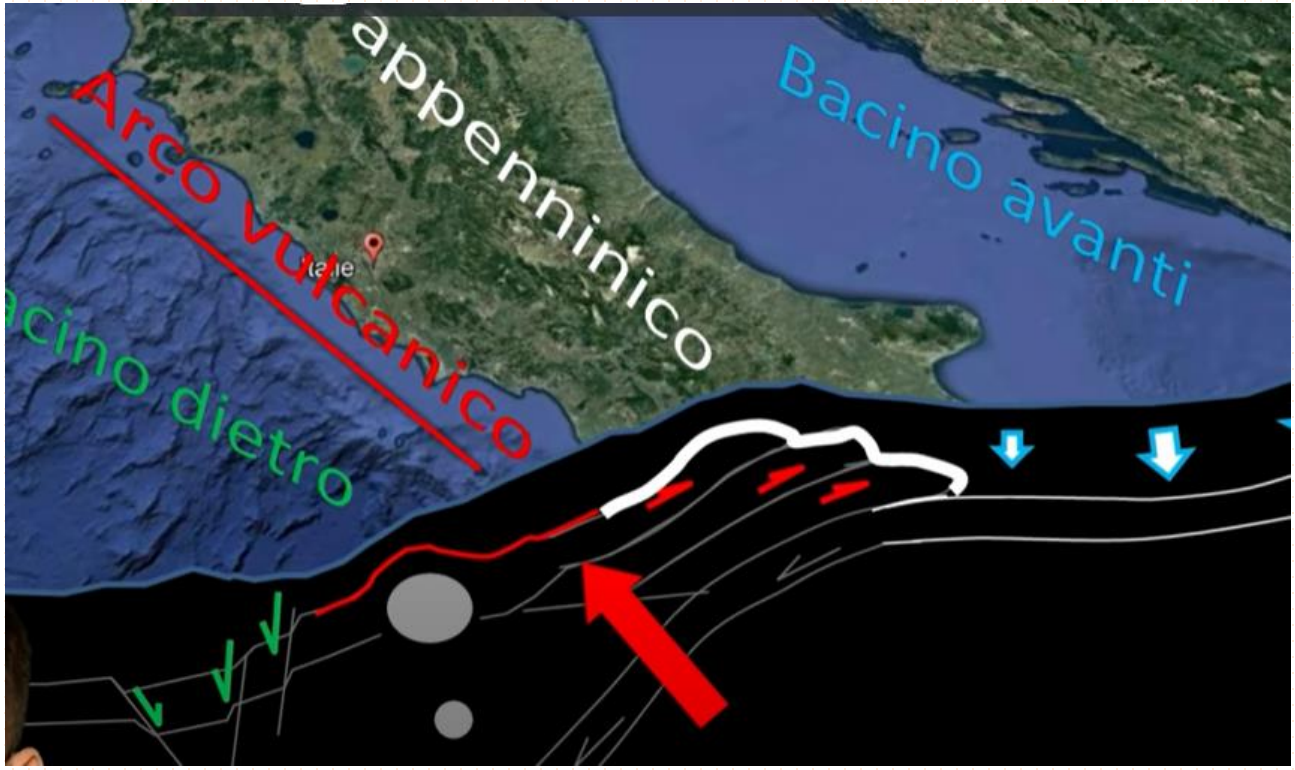
Proposta.

Obiettivo: abbassare il livello di potenziale contenzioso tra chi avrebbe il diritto di usufruire degli incentivi fiscali e chi ha effettuato degli interventi non regolarmente, ma magari non ha nell'immediato le risorse economiche per sanare la situazione o per smontare eventuali strutture non sanabili, ispirandosi al **principio della "solidarietà"**.

- Valutare l'entità complessiva del costo dell'operazione di regolarizzazione
- Suddividere tale importo complessivo in base alla ripartizione millesimale ed emettere rate straordinarie
- Il costo verrebbe successivamente ridistribuito tra i condomini utilizzando le quote condominiali ordinarie in un arco di tempo definito (es. 12-24 mesi)

L'operazione potrebbe sostenersi con il fatto che a fine lavori, grazie all'efficientamento energetico, la rata condominiale potrebbe abbattersi sensibilmente per tutti.

Il rischio sismico - Italia

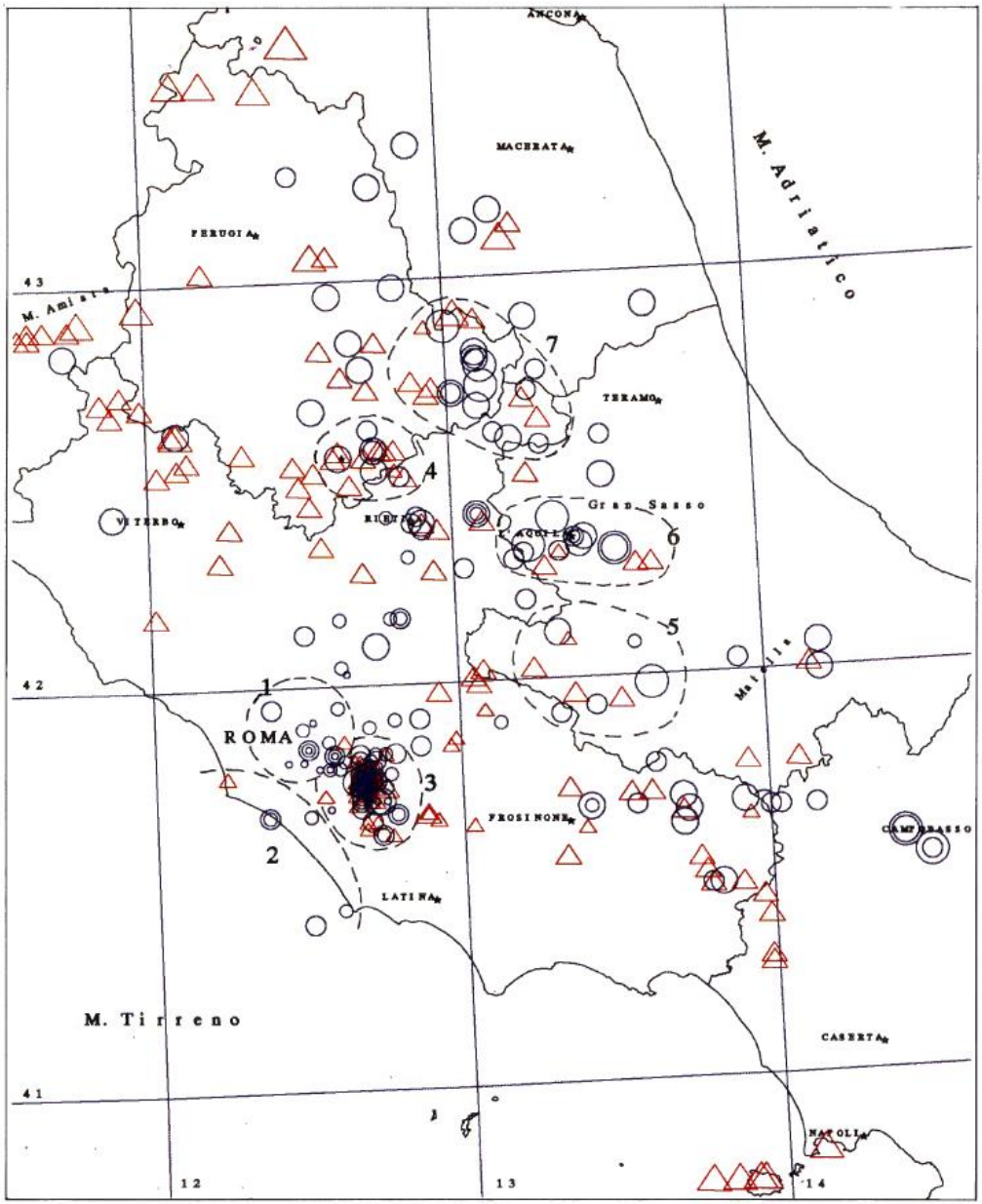


La formazione della penisola italiana in 5 minuti

Il rischio sismico - Roma

Carta degli epicentri di sismi con risentimento in Roma raggio 180Km

Fonte:
https://www.isprambiente.gov.it/it/pubblicazioni/periodici-tecnici/memorie-descrittive-della-carta-geologica-ditalia/memdes_50_6.pdf



Il rischio sismico - Roma

Fonte: Il Foglio 14/05/2020

https://www.ilfoglio.it/roma-capoccia/2020/05/14/news/roma-e-una-citta-sismica-eppure-nessuno-sembra-ricordarlo-318033/

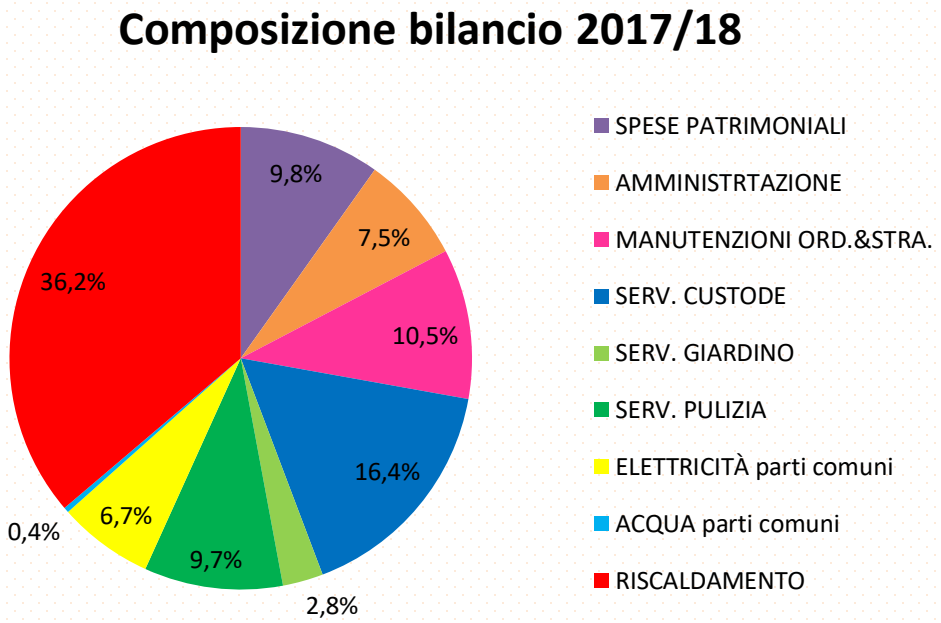
Roma è una città sismica eppure nessuno sembra ricordarlo

DI GIANLUCA ROSELLI / 14 MAG 2020

Ci sono faglie attive anche in centro, sotto Castel Sant'Angelo. E terremoti significativi si sono ripetuti nel 1915 e nel 1927

Composizione bilancio condominiale e consumi energetici

Tipica composizione di un bilancio condominiale con riscaldamento centralizzato caldaia fine anni ‘90



Gli interventi, a fronte di un modesto investimento, porterebbero un aumento del valore dell’immobile tra + 15% e +25% e una riduzione dei consumi energetici fino all’80%

Tetti di spesa interventi trainanti

INTERVENTI PRINCIPALI

1 CAPPOTTO TERMICO

La detrazione fiscale del 110% è calcolata su un tetto di spesa di:
- **50.000** euro per gli edifici unifamiliari o le villette a schiera;
- **40.000** euro per unità immobiliare in condomini da due a otto unità immobiliari;
- **30.000** euro per unità immobiliari inm condomini con più di otto unità immobiliari

2 IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE IN CONDOMINIO

Si applica a interventi sulle parti comuni degli edifici su tetti di spesa:
- **20.000** euro moltiplicato in condomini da due a otto unità immobiliari;
- **15.000** euro in condomini da due a otto unità immobiliari;

3 IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE IN VILLETTE

La detrazione fiscale è calcolata su un tetto di spesa di **30.000** euro
Agevolabili anche le spese per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito

4 ANTISISMA

Ottengono una detrazione fiscale del 110% gli interventi di miglioramento e adeguamento antisismico realizzati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3.
La detrazione va calcolata su un importo massimo detraibile di **96.000** euro

Fonte: https://bonuscasa.ecodibergamo.it/stories/quadro-normativo/bonus-110-solo-agli-appartamenti-mai-ai-negozi-lo-sconto-fiscale_1382765_11/

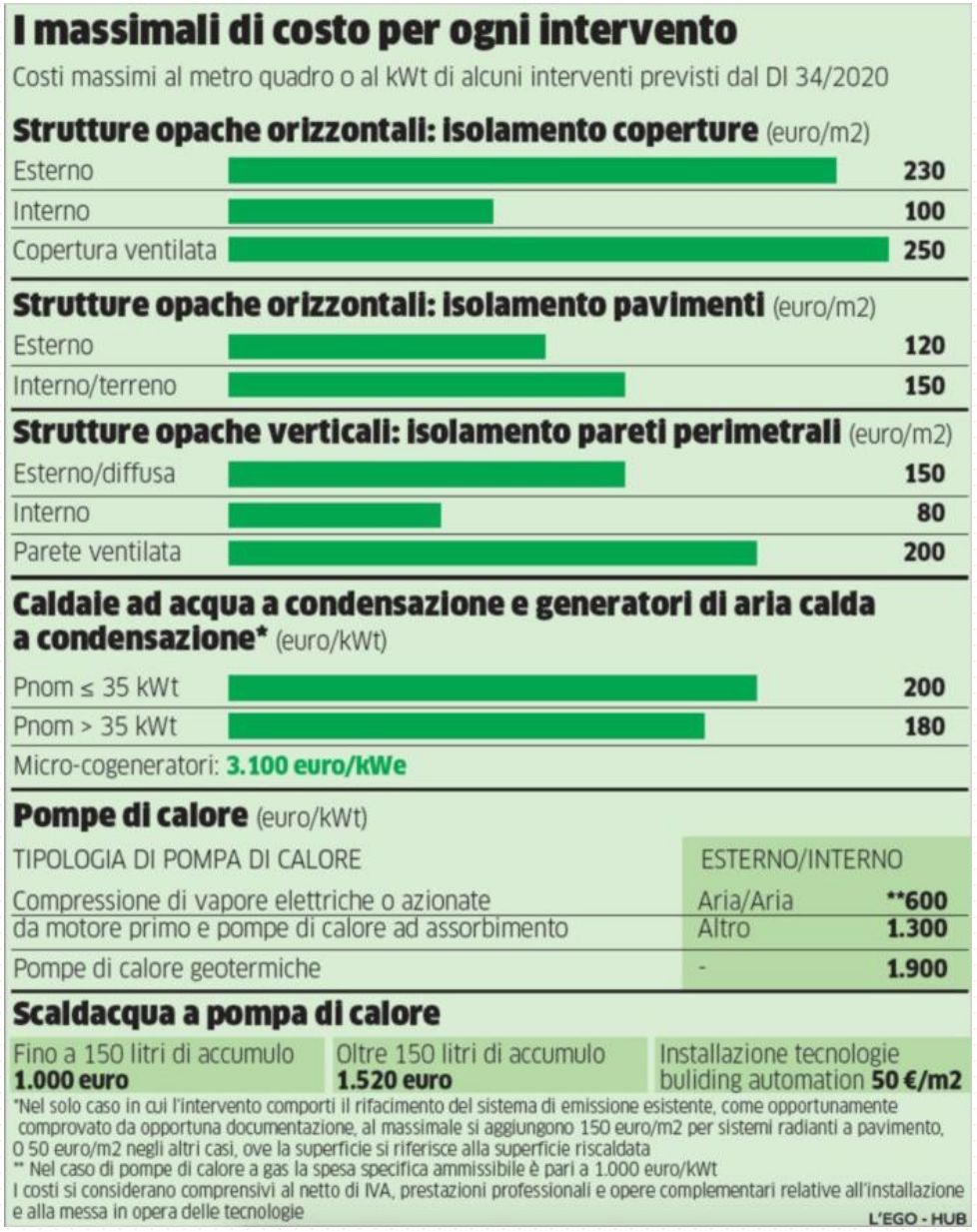
Tetti di spesa interventi trainanti

ESEMPIO

Tipologia	**DESCRIZIONE. ESEMPIO:** **Complesso di 3 palazzine da 5 piani e 2 scale ciascuna con ascensore, con cortile e garage privati.** **Terrazze condominiali piane.** **Riscaldamento condominiale.**
Caratteristiche edilizie	DESCRIZIONE. ESEMPIO: Palazzine in cortina e cemento armato.
Numero condomini	DESCRIZIONE. ESEMPIO: Circa 101 unità immobiliari con vari studi professionali al piano terra
Propensione agli interventi	DESCRIZIONE. ESEMPIO: L'amministratore sembra scoraggiato dalle possibili non conformità.
Note	DESCRIZIONE. ESEMPIO: indicare se l'amministratore dispone già di consulenti, se ci sono condomini interessati a fornire consulenza professionale o disponibili ad attivarsi per facilitare il processo decisionale
Possibili interventi trainanti	a) Isolamento termico pareti verticali e terrazze orizzontali b) Consolidamento strutturale (anche ai fini ancoraggio ev. tettoie FV) c) Sostituzione centrale termica (opzione geotermia)
Tetto di spesa iva inclusa (*)	a) 40.000 x 8 + 30.000 x 93 = 3.110.000 € b) 96.000 x 101 = 9.696.000€ c) 15.000 x 101 = 1.515.000€
Possibili interventi secondari congiunti	DESCRIZIONE. ESEMPIO: Pannelli FV su tettoia in 3 terrazze condominiali tot mq 2.000 (lordo)
Tetto di spesa iva inclusa (*)	Il massimale dei 48.000 € per ogni impianto fotovoltaico significa che si possono istallare (se c'è spazio) fino a 20kw (48.000€) a condominio indipendentemente dal n. di unità abitative

Massimali di costo interventi trainanti

generalmente le risorse sono sufficienti per gli interventi indicati. Un parametro importante è il **rapporto tra superfici degli appartamenti e numero unità immobiliari**: se tutti gli appartamenti fossero molto grandi si potrebbe superare il tetto di spesa



I massimali di costo per ogni intervento

Costi massimi al metro quadro o al kWt di alcuni interventi previsti dal Dl 34/2020

Strutture opache orizzontali: isolamento coperture (euro/m2)

Esterno	230
Interno	100
Copertura ventilata	250

Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti (euro/m2)

Esterno	120
Interno/terreno	150

Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali (euro/m2)

Esterno/diffusa	150
Interno	80
Parete ventilata	200

Caldaie ad acqua a condensazione e generatori di aria calda a condensazione* (euro/kWt)

Pnom ≤ 35 kWt	200
Pnom > 35 kWt	180

Micro-cogeneratori: **3.100 euro/kWe**

Pompe di calore (euro/kWt)

TIPOLOGIA DI POMPA DI CALORE	ESTERNO/INTERNO	
Compressione di vapore elettriche o azionate da motore primo e pompe di calore ad assorbimento	Aria/Aria	**600
	Altro	1.300
Pompe di calore geotermiche	-	1.900

Scaldacqua a pompa di calore

Fino a 150 litri di accumulo **1.000 euro**	Oltre 150 litri di accumulo **1.520 euro**	Installazione tecnologie buliding automation **50 €/m2**

*Nel solo caso in cui l'intervento comporti il rifacimento del sistema di emissione esistente, come opportunamente comprovato da opportuna documentazione, al massimale si aggiungono 150 euro/m2 per sistemi radianti a pavimento, 0 50 euro/m2 negli altri casi, ove la superficie si riferisce alla superficie riscaldata

** Nel caso di pompe di calore a gas la spesa specifica ammissibile è pari a 1.000 euro/kWt

I costi si considerano comprensivi al netto di IVA, prestazioni professionali e opere complementari relative all'installazione e alla messa in opera delle tecnologie

L'EGO - HUB

L’asseverazione

Le asseverazioni per efficientamento energetico vanno trasmesse ad ENEA

Le **asseverazioni per il Sismabonus 110%** vanno presentate **al comune, allegate al titolo abilitativo/edilizio relativo (SCIA, permesso di costruire, ecc.), come per il Sismabonus classico**.

Allegato	Asseveratore	Deposito al SUE
B	Progettista	Assieme al titolo edilizio
B-1	Direttore dei Lavori	Alla fine dei lavori
B-2	Collaudatore statico	Alla fine dei lavori
1-SAL	Direttore dei Lavori	Alla fine dei lavori

fonte: https://www.ingenio-web.it/29141-sismabonus-110-le-asseverazioni-tecniche-si-inviano-al-comune-contestualmente-a-scia-o-permesso-di-costruire

Interventi «trainati»

Per Agenzia Entrate gli interventi "trainati" si considerano effettuati congiuntamente a quelli del superbonus nel condominio, solo quando **le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi condominiali** trainanti ammessi al superbonus.

Le unità non abitative

L’incentivo riguarda le unità abitative e i condomini.

Se nel condominio ci sono unità non abitative (commerciali, studi, ecc.) queste **possono usufruire** indirettamente solo degli interventi trainanti relativi a:

- Coibentazione
- Caldaia (se riscaldamento centralizzato)

Non possono usufruire di incentivi per sostituzione infissi o caldaia individuale.

Da uno studio tecnico commissionato dalla testata giornalistica Eco di Bergamo, gli immobili commerciali, pur non beneficiando di incentivi diretti (ma solo indirettamente degli interventi trainanti riservati alle unità abitative), **son quelli che in percentuale hanno il maggior incremento di rivalutazione immobiliare**, proprio grazie al miglioramento dello stato conservativo complessivo dell'edificio

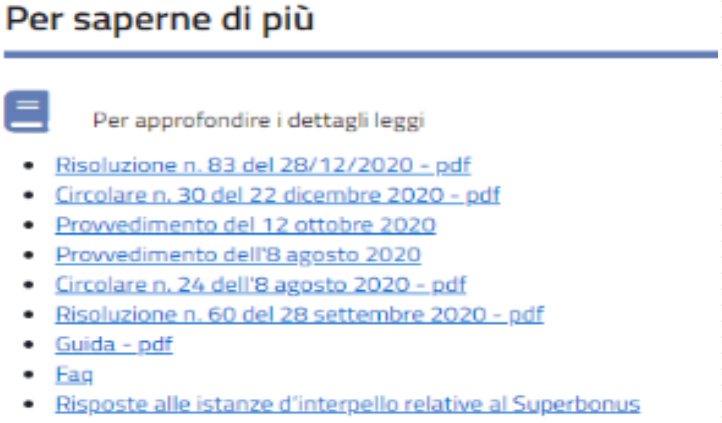
fonte: https://bonuscasa.ecodibergamo.it/videos/video/sisma-bonus-2_1049103_44/

SACS
Condominio di Strada

FAQ

Agenzia Entrate

Il canale principale sono i chiarimenti di Agenzia Entrate, che costituiscono sempre una INTERPRETAZIONE della normativa, a volte «ultronea» rispetto alla norma stessa.



L'ECO DI BERGAMO

BONUSCASA

Numerosi i portali online dove è possibile trarre chiarimenti e aggiornamenti.

Tra i vari siti tecnici si segnala la testata giornalistica **Eco di Bergamo**, con una sezione di aggiornamenti in articoli e video

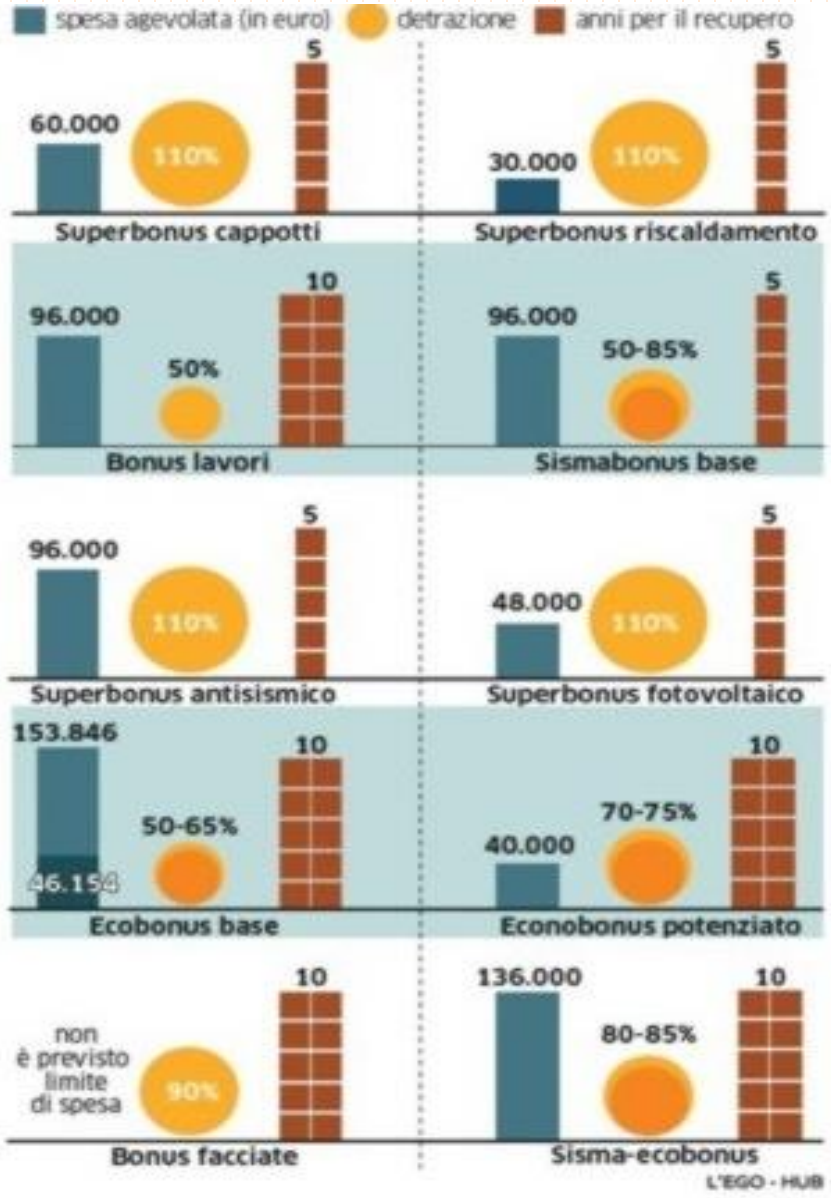
ALCUNE NOVITÀ 2021

- Proroga per singole abitazioni e per i condomini al 2022
- Estesa platea immobili ammessi (unici proprietari di unità abitative in stesso immobile)
- Ridefinita autonomia funzionale (immobile con accesso autonomo)
- Certificazione energetica applicabile a immobili degradati, fatiscenti, ruderi.
- Condizione per applicazione 110% coibentazione interna singola unità immobiliare
- Inclusione bed and breakfast ma solo al 50%

RIEPILOGO ATTUALI AGEVOLAZIONI

Principali agevolazioni in vigore al 2021 dopo la conversione in legge del Decreto Rilancio.

Prorogate al 30 giugno 2022 e fino al 31/12/2022 per i condomini che al 30 giugno hanno effettuato almeno il 60% dei lavori



L'ECO DI BERGAMO

BONUSCASA

COSA CHIEDERE AL TECNICO ASSEVERATORE

Specifiche tecniche

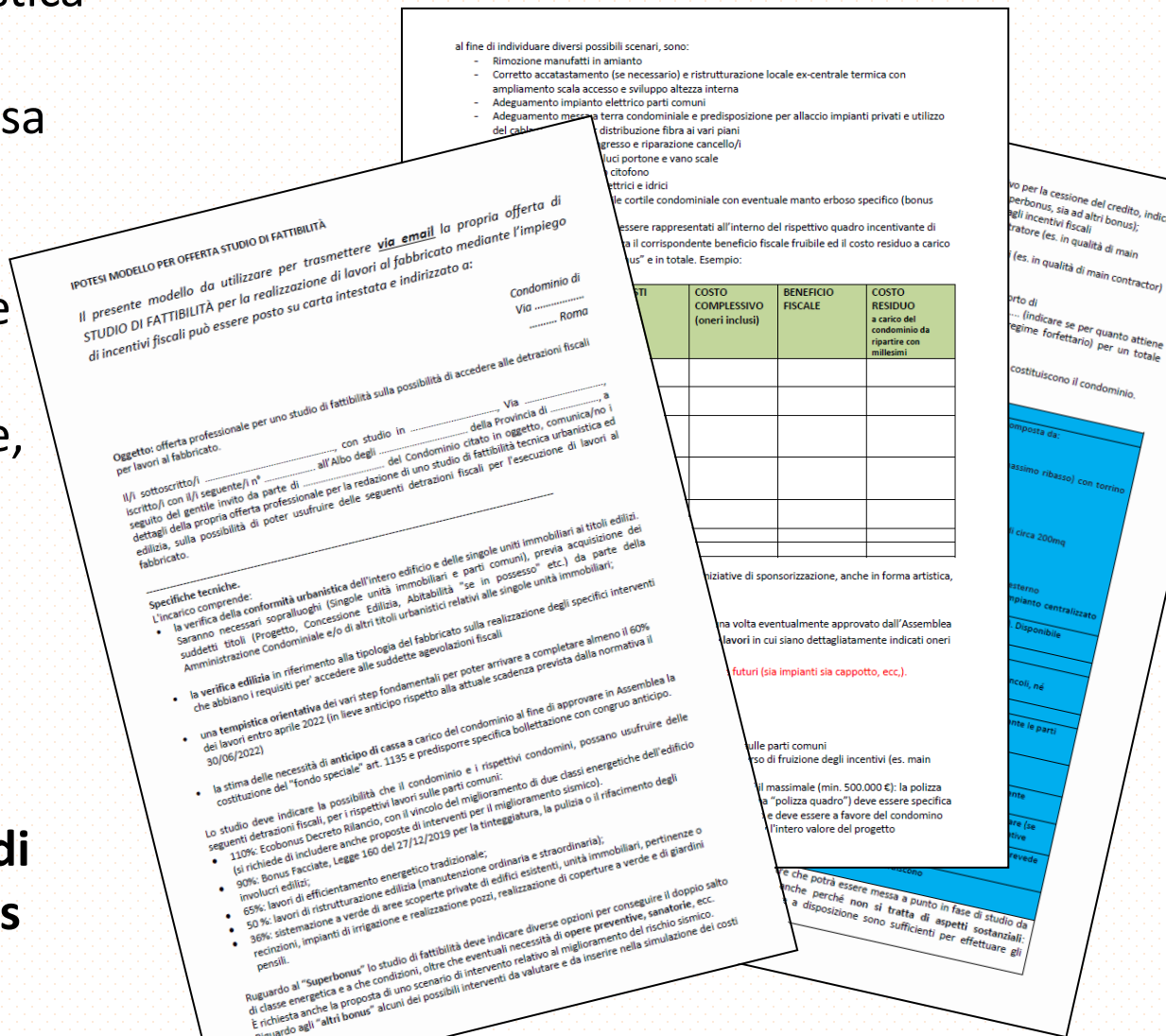
- verifica conformità urbanistica
- tempistica orientativa
- necessità di anticipo di cassa
- opzioni interventi in superbonus
- opzioni interventi con altre agevolazioni
- eventuali opere preventive, sanatorie, ecc.

Requisiti professionali

Richiesta economica

Personalizzazione dei tetti di spesa in base al Superbonus 110%

IPOTESI MODELLO PER OFFERTA STUDIO DI FATTIBILITÀ



IPOTESI MODELLO PER OFFERTA STUDIO DI FATTIBILITÀ

*Il presente modello da utilizzare per trasmettere **via email** la propria offerta di STUDIO DI FATTIBILITÀ per la realizzazione di lavori al fabbricato mediante l'impiego di incentivi fiscali può essere posto su carta intestata e indirizzato a:*

Condominio di
Via .....
..... Roma

Oggetto: offerta professionale per uno studio di fattibilità sulla possibilità di accedere alle detrazioni fiscali per lavori al fabbricato.

Il/i sottoscritto/i ..... con studio in ..... Via .....,
iscritto/i con il/i seguente/i n° ..... all'Albo degli ..... della Provincia di .....,
seguito del gentile invito da parte di ..... del Condominio citato in oggetto, comunica/no i
dettagli della propria offerta professionale per la redazione di uno studio di fattibilità tecnica urbanistica ed
edilizia, sulla possibilità di poter usufruire delle seguenti detrazioni fiscali per l'esecuzione di lavori al
fabbricato.

Specifiche tecniche.
L'incarico comprende:

- la verifica della **conformità urbanistica** dell'intero edificio e delle singole uniti immobiliari ai titoli edilizi. Saranno necessari sopralluoghi (Singole unità immobiliari e parti comuni), previa acquisizione dei suddetti titoli (Progetto, Concessione Edilizia, Abitabilità "se in possesso" etc.) da parte della Amministrazione Condominiale e/o di altri titoli urbanistici relativi alle singole unità immobiliari;
- la **verifica edilizia** in riferimento alla tipologia del fabbricato sulla realizzazione degli specifici interventi che abbiano i requisiti per' accedere alle suddette agevolazioni fiscali
- una **tempistica orientativa** dei vari step fondamentali per poter arrivare a completare almeno il 60% dei lavori entro aprile 2022 (in lieve anticipo rispetto alla attuale scadenza prevista dalla normativa il 30/06/2022)
- la stima delle necessità di **anticipo di cassa** a carico del condominio al fine di approvare in Assemblea la costituzione del "fondo speciale" art. 1135 e predisporre specifica bollettazione con congruo anticipo.

Lo studio deve indicare la possibilità che il condominio e i rispettivi condomini, possano usufruire delle seguenti detrazioni fiscali, per i rispettivi lavori sulle parti comuni:

- 110%: Ecobonus Decreto Rilancio, con il vincolo del miglioramento di due classi energetiche dell'edificio (si richiede di includere anche proposte di interventi per il miglioramento sismico).
- 90%: Bonus Facciate, Legge 160 del 27/12/2019 per la tinteggiatura, la pulizia o il rifacimento degli involucri edilizi;
- 65%: lavori di efficientamento energetico tradizionale;
- 50 %: lavori di ristrutturazione edilizia (manutenzione ordinaria e straordinaria);
- 36%: sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi, realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Riguardo al "**Superbonus**" lo studio di fattibilità deve indicare diverse opzioni per conseguire il doppio salto di classe energetica e a che condizioni, oltre che eventuali necessità di **opere preventive, sanatorie**, ecc.
È richiesta anche la proposta di uno scenario di intervento relativo al miglioramento del rischio sismico.
Riguardo agli "**altri bonus**" alcuni dei possibili interventi da valutare e da inserire nella simulazione dei costi

al fine di individuare diversi possibili scenari, sono:

- Rimozione manufatti in amianto
- Corretto accatastamento (se necessario) e ristrutturazione locale ex-centrale termica con ampliamento scala accesso e sviluppo altezza interna
- Adeguamento impianto elettrico parti comuni
- Adeguamento messa a terra condominiale e predisposizione per allaccio impianti privati e utilizzo del cablo
- distribuzione fibra ai vari piani
- gresso e riparazione cancello/i
- luci portone e vano scale
- citofono
- ettrici e idrici
- le cortile condominiale con eventuale manto erboso specifico (bonus

essere rappresentati all'interno del rispettivo quadro incentivante di
a il corrispondente beneficio fiscale fruibile ed il costo residuo a carico
us" e in totale. Esempio:

STI	COSTO COMPLESSIVO (oneri inclusi)	BENEFICIO FISCALE	COSTO RESIDUO a carico del condominio da ripartire con millesimi

iziative di sponsorizzazione, anche in forma artistica,

na volta eventualmente approvato dall'Assemblea
lavori in cui siano dettagliatamente indicati oneri

futuri (sia impianti sia cappotto, ecc,).

ulle parti comuni
so di fruizione degli incentivi (es. main

il massimale (min. 500.000 €): la polizza
a "polizza quadro") deve essere specifica
e deve essere a favore del condomino
l'intero valore del progetto

vo per la cessione del credito, indic
perbonus, sia ad altri bonus);
egli incentivi fiscali
ratore (es. in qualità di main
(es. in qualità di main contractor)
orto di
.... (indicare se per quanto attiene
regime forfettario) per un totale
costituiscono il condominio.
composta da:
assimo ribasso) con torrino
circa 200mq
sterno
mpianto centralizzato
Disponibile
ncoli, né
tte le parti
re (se
tive
revede
che potrà essere messa a punto in fase di studio da
nche perché non si tratta di aspetti sostanziali:
a disposizione sono sufficienti per effettuare gli