

Studio Tecnico di Progettazione
Geom. Marco Marchesi
Via Augusto Murri n. 187 –40137 Bologna Bo
Tel. 051.220945 Fax 051.2965728

www.studio-marchesi.it
geom.marchesi@tin.it



Bologna, lì 16.10.2020
Preg.mi Sigg.ri
Condomini
Loro sedi

OGGETTO : INFORMATIVA BONUS 110% E CESSIONE/SCONTO CREDITO IMPOSTA.

Il sottoscritto geom. Marco Marchesi in qualità di Amministratore protempore del Condominio al fine di poter meglio valutare le opportunità legate al Superbonus 110 % ritiene doveroso fornire una corretta e puntuale informazione al fine di evitare di farsi trascinare dall'onda propagandistica da parte dei media e social.

Ciò che occorre evitare è assumere delibere che occorrerà velocemente rettificare perché non si erano valutati/considerati aspetti fondamentali per le relative decisioni.

Chiediamo quindi di leggere con attenzione le regole per l'accesso e le problematiche che potranno scaturire da una eventuale decisione:

Regole basilari per l'accesso al Superbonus 110 % :

L'accesso al Superbonus 110% necessita di un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio da ottenersi utilizzando uno dei seguenti interventi (trainanti):

- isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici,
- interventi antisismici di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013.

Accoppiando poi altri interventi di efficientamento (trainati) quali ad esempio:

- di efficientamento energetico rientranti nell'ecobonus, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento;
- • l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63/2013.
- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica sugli edifici indicati all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del Dpr n. 412/1993
- l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati
- ecc. ecc.

Gli interventi dovranno essere asseverati da parte di professionisti in quanto a:

1. miglioramento delle due classi energetiche;
2. congruità dei costi sostenuti rispetto ai valori limite previsti dai Decreti di Attuazione;
3. visto di conformità da fiscalista sulla presenza di tutta la documentazione richiesta.

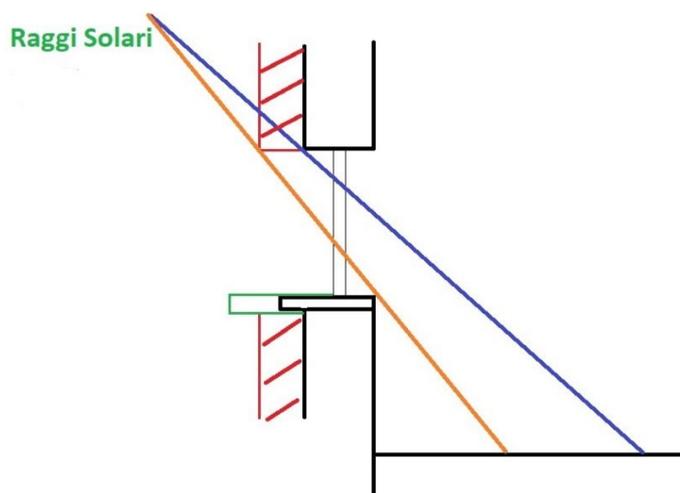
Il professionista che assevera il miglioramento delle due classi e la congruità dell'intervento deve possedere apposita polizza assicurativa.

La mancanza di uno dei requisiti citati comporta la perdita del beneficio alla detrazione fiscale con la richiesta da parte dell'Agenzia delle Entrate di restituire gli importi.

Problematiche da considerare che possono influire sulla decisione :

- Gli interventi eseguiti dovranno prevedere il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio e dovranno essere congrui sulla base dei costi massimi precisati nei decreti attuativi del Ministero per Sviluppo Economico.
- Le opere da eseguire non necessarie ai fini del miglioramento di efficienza energetica, non potranno ricadere nel novero di interventi che beneficiano del Superbonus 110%, ma rientreranno nelle classi di detrazione fiscale del 50 % sino al 31.12.2020 e successivamente al 36 % in assenza di proroghe (es. parete vano scala non riscaldato, balconi ecc.).
- I professionisti che dovranno asseverare il rispetto dei requisiti saranno comunque responsabili ma a fronte del mancato raggiungimento dei requisiti non potendo usufruire del credito di imposta le opere eseguite dovranno comunque essere pagate. Potranno essere poi promosse azioni legali volte al risarcimento del danno.
- Le opere sono coperte da garanzia decennale sui vizi, ma nel caso in cui l'appaltatore non sia più reperibile ovviamente dei vizi dovrà occuparsene il Condominio.
- L'isolamento a cappotto comporta l'installazione di isolanti sulle pareti per uno spessore che si aggira attorno ai 12-14 cm. per le pareti esterne. Ne consegue che:
 - a. si perderebbero circa 12-14 cm. di profondità nei balconi e/o lastrici solari. Le relative proprietà dovranno autorizzare;
 - b. nel caso venga previsto l'isolamento del primo e dell'ultimo solaio riscaldato si potrà perdere a causa dell'isolamento 10-12 cm. di altezza all'interno di cantine autorimesse e/o soffitte se presenti;

- c. al fine di ridurre i ponti termici probabilmente (questo lo valuterà il termotecnico) potrà essere necessario eseguire un isolamento delle spallette delle finestre/porte finestre riducendone la luce fruibile (aria e luce per le finestre - passaggio per le porte finestre)
- d. – in questo caso inferriate e doppi infissi apribili dovranno essere sostituiti;
- e. Inferriate e doppi infissi apribili ove le luci delle spallette di finestre e porte finestre non vengano ispessite dall'isolamento non si apriranno più a 180° ma solo a 90°;
- f. Qualora siano presenti macchine motocondensanti presenti in facciata, dovranno essere smontate e rimontate distanziate dalle pareti per effetto dell'ispessimento delle murature. Se le tubazioni di collegamento non permetteranno tale spostamento (non sono state lasciate con il gioco necessario) dovranno essere modificate con la speranza di poter completamente recuperare il gas per gli impianti non più recenti;
- g. L'aspetto estetico dell'edificio verrà variato ed eventuali rivestimenti esterni ricoperti. I bancali delle finestre verranno prolungati mediante ricopertura con lamiera in alluminio preverniciato;
- h. L'eventuale installazione necessaria dell'isolamento dei lastrici solari comporterà un aumento della quota del piano di calpestio creando gradini per l'accesso ai lastrici. Questa eventualità dovrà essere autorizzata dalle relative proprietà.
- i. L'ispessimento delle pareti che si affacciano direttamente sulla pubblica via oppure che si affaccino su zone di proprietà privata ad uso pubblico comporterà la necessità di acquisizione dell'area convenzionata dal Comune mediante atto notarile e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico (Comune di Bologna);
- j. In ogni caso anche senza riduzione delle forature (finestre e porte finestre) l'illuminazione interna dei locali sarà inferiore rispetto alla precedente come da schema sottostante.



PERCORSO DA SEGUIRE PER OTTENERE IL SUPERBONUS

1. **Nomina del professionista e determinazione del compenso.** Ci deve indicare con quali interventi sarà possibile usufruire del superbonus. Si deve impegnare a dichiararci la congruità ed il miglioramento delle due classi energetiche. Nel caso non si riuscisse a rientrare la parcella sarà da corrispondere e non sarà recuperabile fiscalmente. Secondo il DL di Agosto si delibera con la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio.
2. **Delibera delle opere con affidamento dell'appalto e decisione sul se optare per la cessione del credito o sconto in fattura.** Occorre deliberare l'intervento sulla base delle offerte reperite a seguito delle indicazioni impartite dal tecnico precedentemente incaricato. Secondo il DL di Agosto convertito in Legge 126/2020 si delibera con la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio. Il recente disposto normativo introdotto dal Decreto di Agosto poi convertito in Legge prevede che l'assemblea decida sul come gestire il beneficio fiscale personale di ogni singolo condomino con il quorum ridotto e più precisamente se:
 - cedere il credito ad un soggetto terzo
 - ottenere lo sconto in fattura se l'impresa che assume l'appalto è disponibile nel concederlo.

Prima della realizzazione dell'intervento occorrerà effettuare una verifica sulla conformità edilizia dell'edificio in conformità a quanto disposto dalla Legge 126/2020; nel caso gli interventi interessino le parti private eventuali abusi edilizi di carattere personale dovranno essere preventivamente sanati ex art. 49 DPR 380/01.

Si ricorda che nel caso si intenda tentare di avvalersi del superbonus occorre convocare assemblea per decidere sul punto.

L'assemblea verrà convocata se richiesta da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio (due condomini o più che abbiano più di 166,66 millesimi).

Distinti saluti.