

BONUS CASA


LA TUA BUSSOLA NELL'UNIVERSO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI

110%

**Risparmio
energetico**
Ristrutturazioni
Regole e requisiti

Gli interventi agevolati. I lavori trainanti come cappotto e nuova caldaia, fino a quelli secondari come serramenti e fotovoltaico.

DOMANDE & RISPOSTE
i nostri lettori ci scrivono

 ogni approfondimento nel sito: bonuscasa.ecodibergamo.it

La tua casa green al 110%

DIGITAL COMMUNICATION - MX - 07/20



Approfitta subito del maxibonus statale del 110%

Green Energy, gestore di luce e gas e ING, società di ingegneria nel settore del risparmio energetico e dell'efficienza degli edifici, ti supportano con burocrazia zero nella realizzazione di ogni tipo di impianto ad alto rendimento in materia di riscaldamento, raffrescamento e produzione di energia da fonti rinnovabili. E non solo! Con la divisione EcoCharge, ti proponiamo anche la stazione di ricarica auto elettriche su misura per te.

Vieni presso i nostri sportelli o vai sul sito www.greenescoenergia.it e scoprirai come, risparmiando, potrai far diventare la tua casa sempre più green.

CHIAMACI PER
MAGGIORI INFO



LUCE E GAS ECOCHARGE ECOMOBILITY ECOBUILDING

UN AIUTO CONCRETO PER I NOSTRI LETTORI

di ALBERTO CERESOLI

La corsa è iniziata. Il Fisco, per una volta, si è trasformato da soggetto che prende dalle nostre tasche, a soggetto che restituisce, rimettendoci in tasca un po' dei nostri soldi. Purché, però, li riutilizziamo subito. Lo fa sotto forma di maxisconto, un bonus generoso per chi, famiglie, privati e piccoli investitori, decide di ristrutturare la propria casa attraverso grandi interventi di risparmio energetico, di riqualificazione e messa in sicurezza delle abitazioni e dei grandi edifici come i condomini, oggi gli immobili più energivori e costosi per le famiglie, in termini di bollette di luce e gas.

L'aiuto che ci dà il Fisco è stato indicato come ecobonus per la sua capacità di generare effetti positivi sulla sostenibilità, l'impatto ecologico e il livello di comfort delle nostre case. Più tecnicamente, invece, è una detrazione d'imposta, una somma che viene sottratta dal totale delle imposte, l'Irpef, che ogni anno ciascuno di noi paga in base al proprio reddito.

Una spesa a costo zero

Ma la vera novità è questa: il nuovo ecobonus, introdotto con il decreto Rilancio, vale il 110% delle spese sostenute per questi lavori, un valore addirittura superiore quindi all'investimento fatto ed è anche comprensivo degli oneri finanziari della rateizzazione del bonus. Questo significa che una famiglia potrebbe realizzare tutti i lavori previsti - dal famoso cappotto termico alla sostituzione di vecchie caldaie con impianti più efficienti, all'installazione di pannelli fotovoltaici - senza spendere o anticipare nemmeno un euro. Questo è possibile perché la nuova legge ha anche introdotto meccanismi finanziari che lo consentono: sono lo sconto in fattura o la cessione del bonus. Saranno imprese o banche ad anticipare i soldi necessari per i lavori al posto di famiglie e singoli proprietari. In cambio avranno quel margine del 10% che il bonus garantisce come incentivo aggiuntivo a chi fa questi lavori.

Imprese, famiglie, istituti di credito

sono tutti d'accordo: è una vera opportunità. Per le imprese di Bergamo significa un credito potenziale da spendere sul territorio di almeno 300 milioni. Il mattone tornerebbe così a essere uno dei motori trainanti della ripresa, per più di un settore: dall'edilizia a quello dell'impiantistica, dalle piccole imprese artigiane ai fornitori di materiali. Il territorio si è già mosso, consapevole dell'occasione.

Si può quindi ripartire con grande slancio, e si può ripartire dal bene che per un bergamasco rappresenta il simbolo, il valore materiale più importante e che più lo tiene legato al proprio territorio: la casa.

I lettori ci scrivono

Alla redazione de L'Eco sono arrivate centinaia di lettere e di mail tutte a chiedere una mano per capire meglio come dare più valore alla propria casa grazie a questa nuova formula con l'ecobonus al 110%. La normativa, ancora soggetta all'emergenza pandemia, evolve in continuazione, caratterizzata da cambiamenti difficili da seguire: chi ne ha diritto, quali le misure, come beneficiare? Come interpretare ogni caso in relazione alle norme?

L'Eco di Bergamo ha così voluto dare una mano ai propri lettori, alle famiglie del territorio e mettere a disposizione di tutti un nuovo servizio interamente dedicato al mondo dell'abitazione, ma concentrato sulla misura più importante del momento, il bonus del 110%. Lo abbiamo fatto aprendo un portale web (bonuscasa.ecodibergamo.it) con tutte le notizie e gli aggiornamenti in tempo reale, mettendo insieme un gruppo di giornalisti specializzati nel settore e appoggiandoci a un pool di professionisti esperti - fiscalisti, notai, ingegneri e analisti finanziari - per meglio aiutare i nostri lettori. Lo stiamo facendo anche con uno "sportello", uno spazio all'interno del portale, a cui ciascuno può inviare domande, dubbi, chiarimenti, e a cui la nostra redazione e gli esperti risponderanno in pochissimi giorni.

Gli incentivi fiscali destinati alla casa sono oggi una grande occasione anche per la ripartenza delle imprese del territorio

Gli aiuti del maxibonus del 110% per le famiglie rappresentano un'opportunità per dare più valore alle proprie abitazioni

L'Eco è al fianco dei protagonisti di questo rilancio aiutando tutti a orientarsi nelle norme e nei criteri della loro applicazione

Molte risposte saranno online, molte altre verranno pubblicate ogni mese su un inserto come questo, insieme ad approfondimenti e aggiornamenti ulteriori. È un progetto editoriale che L'Eco di Bergamo e Sesaab hanno voluto realizzare per mettersi al fianco dei propri lettori, supportarli con una qualità di informazione, di contenuti e con un nuovo servizio per potersi così orientare al meglio e nell'immediato.

Molte risposte saranno online, molte altre verranno pubblicate ogni mese su un inserto come questo, insieme ad approfondimenti e aggiornamenti ulteriori. È un progetto editoriale che L'Eco di Bergamo e Sesaab hanno voluto realizzare per mettersi al fianco dei propri lettori, supportarli con una qualità di informazione, di contenuti e con un nuovo servizio per potersi così orientare al meglio e nell'immediato.

Una casa con più valore

Ma è anche un'iniziativa per evitare che famiglie e cittadini vengano lasciati soli ad affrontare questo momento importante di scelte e decisioni in cui, colpiti dall'emergenza Covid, la casa ha acquisito ancora più valore: molte famiglie stanno decidendo di cambiare abitazione, ne vogliono una più grande, con spazi da dedicare anche al lavoro, con più verde, terrazzi ampi. Sono investimenti importanti e la ricerca di una nuova sistemazione diventa poi acquisto se c'è la capacità di spesa. Il maxibonus del 110% va visto anche in questa nuova ottica, uno strumento per valorizzare la propria casa con interventi adeguati, importanti e sostenibili per poi rimetterla sul mercato con una nuova quotazione. Sarà un'altra spinta concreta anche per il settore immobiliare, dopo oltre tre mesi di blocco totale e crollo pesantissimo delle compravendite.

Gli strumenti sono in campo, l'occasione è davvero importante per tutti, noi siamo a vostra disposizione perché anche il mattone possa trasformarsi in un ulteriore motore di ripresa economica e di sviluppo per le nostre imprese, per il territorio e per le sue famiglie.



**Vivi le finestre
in modo nuovo.**
Ti aspettiamo
in uno dei nostri
Studio Partner Finstral.

Scopri nei nostri Studio Finstral
le tre qualità della finestra perfetta:
bellezza, benessere, sostenibilità.

**È il momento di cambiare le finestre:
approfitta dell'ecobonus.**



3C Serramenti
Via Nicolò Rezzara, 9 | Ranica
Via Bergamo, 4 | Treviglio
www.3cserramenti.com

 **FINSTRAL**

Sommario

IL CREDITO 8-9

**«Dare valore alla casa
fa crescere il territorio»**

LE REGOLE 10-12

**La sfida del superbonus
per riqualificare la casa**

IL SUPERBONUS 13-15

**Lavori, i limiti di spesa
per calcolare lo sconto**

IL FOTOVOLTAICO 16-17

**L'energia green rilancia
i condomini sostenibili**

IL FISCO RISPONDE 18-19

**In 6 casi pratici
ecco la guida dell'Agenzia**

IL CONDOMINIO/1 20-21

**I lavori più convenienti
per tagliare la bolletta**

IL CONDOMINIO/2 22-23

**È solo l'assemblea
la protagonista dei lavori**

GLI STRUMENTI/1 24-25

**Come lo sconto in fattura
si trasforma in rimborso**

GLI STRUMENTI/2 26-27

**La cessione del credito
sostituisce lo sconto**

DECRETI ATTUATIVI 28-29

**Ecco cosa si può fare subito
in attesa di regole certe**

IMMOBILIARE 30

**Come i lavori di riqualificazione
fanno crescere le quotazioni**

BONUS 110% 32-46

Domande & Risposte

BONUS CASA

Supplemento al numero odierno de L'ECO DI BERGAMO

DIRETTORE RESPONSABILE
Alberto Ceresoli

PROGETTO E COORDINAMENTO
EDITORIALE
Simone Casiraghi

TESTI A CURA DI
Simone Casiraghi
Elisa Riva
Tiziana Sallese
Astrid Serughetti

PROGETTO GRAFICO
Giuliana Galimberti

Riproduzione vietata, tutti i diritti
sono riservati

La dimensione Concreta per ogni progetto d'Ambiente



DIELLE
AMBIENTI SUPERFICI SOLUZIONI

dielleceramiche.it

L'ANALISI

Saranno famiglie e imprese a pagare ogni ritardo

di SIMONE CASIRAGHI

■ Più dell'ambiente potè il fisco. E anche se ha il sapore amaro della rivincita – farsi pagare molti lavori in casa o in condominio da chi, l'Erario, fino a oggi ha solo prelevato dalle nostre tasche, è certamente un bel rifarsi – questa del superbonus del 110% sui lavori edilizi resta una grande occasione: per le famiglie e i privati, che così in moltissimi casi possono rimettere a nuovo, riqualificare energeticamente, ridare valore immobiliare alla propria abitazione (prima o seconda casa). E poi per le imprese, piccole e medie, che hanno una grande opportunità di riavvio della propria attività dopo mesi di lockdown e di crollo di fatturato.

La scommessa alla fine è tutta qui. Almeno nelle premesse. Perché come al solito a metterci lo zampino c'è sempre un terzo interlocutore che può o meno pregiudicare il risultato finale, lo Stato. In un momento in cui si invoca tanto una maggiore semplificazione, una sburocratizzazione profonda delle procedure, di velocizzare i passaggi amministrativi, tutto il sistema del superbonus è ancora oggi in grande attesa, o in balia, dei decreti attuativi del ministero dello Sviluppo economico e dell'Agenzia delle Entrate. Regole base su come applicare e come far beneficiare dell'agevolazione.

I rischi di troppi ritardi

I tempi prevedono che siano pubblicati entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge sul superbonus: fatti i conti dovrebbero essere pronti entro il 20 agosto. Ma la possibilità di un ritardo, alimentata per altro dalla pausa estiva, è già dietro l'angolo. Il rischio così è che ora tutto possa rallentare e trasformare questa attesa in un blocco (se non abbandono) o almeno di una parte dei grandi lavori già messi in programma.

La partenza in realtà per ora c'è stata. Ed è proprio in relazione all'interesse altissimo registrato da questa maxi misura dell'incentivo che bisognerebbe fare più in fretta possibile a fissare regole certe e togliere tutto quel buio



di incertezze che ancora regna intorno alle nuove misure. Sul tavolo di tecnici e fiscalisti già si stanno accumulando i punti da chiarire. Sciolto il dubbio – forse è stato un errore? – dell'esclusione di altre tipologie di immobili, come alberghi o immobili d'impresa – restano incertezze su altri aspetti, dai più semplici come la detrazione dei costi per la progettazione degli interventi (costi oggi ancora esclusi dalla possibilità di detrazione), alle modalità di applicazione del bonus a casi specifici nei condomini, fino ai chiarimenti sul ben più importante e nuovo meccanismo già destinato a diventare il primo motore di questo superbonus: la cessione del credito e lo sconto in fattura. Imprese, banche e privati sono tutti fermi, bloccati in attesa delle norme attuative su come si applica il passaggio della titolarità del superbonus fiscale. Regole che aprano quindi la porta definitivamente a famiglie e privati e consentano loro di fare i lavori più importanti in casa senza anticipare nemme-

■ **Mancano ancora i decreti attuativi. Un ritardo potrebbe trasformarsi in un blocco dei lavori mettendo a rischio la portata del superbonus**

no un euro. Perché è questa la grande scommessa del nuovo incentivo.

Un'occasione infine anche per le più piccole imprese, salvate questa volta – rispetto alla vecchia edizione dello stesso strumento finanziario, poi ritirato – dall'ampia cedibilità del credito d'imposta acquisito dal privato.

I chiarimenti sono tanti, quindi, e molti riguardano anche i potenziali casi di irregolarità che potrebbero insorgere da regole aperte a più interpretazioni. E la comprensione delle regole, almeno quelle definite dal decreto Rilancio e oggi legge definitiva, non è così immediata: lo dimostrano del resto le centinaia di quesiti che sono arrivati alla nostra redazione e allo sportello del nostro portale BonusCasa (bonuscasa.ecodibergamo.it), dubbi che rischiano di rallentare ulteriormente tutti i lavori, alla fine sarebbero ancora famiglie e cittadini a dover pagare magari rinunciando ai lavori o le imprese pagando un ulteriore rallentamento del mercato.

Chiarire tutte le responsabilità

Anche perché, alla fine, i dubbi restano: moltissimi studi di ingegneria su commissione di famiglie e piccoli proprietari stanno già lavorando a progetti e studi di fattibilità per capire e verificare se conviene, in che misura e con quali lavori si può sfruttare al meglio il bonus del 110%.

Ecco, nel caso di cessione del bonus a una banca o a un'impresa, la pratica poi si rivelasse errata, l'Agenzia delle Entrate chi andrà a cercare se i lavori verranno esclusi da regime del bonus e quindi il credito non dovuto, ma già ceduto? Nelle prime risposte arrivate ad oggi il Mise ha detto chiaramente che non sarà la banca a risponderne, ma al momento non c'è scritto da nessuna parte. E gli istituti di credito – hanno fatto sapere – lo vorrebbero leggere, nero su bianco, in un atto normativo. Con lo stesso inchiostro magari con cui si potrebbero scrivere in fretta anche tutto quell'insieme di norme attuative che oggi stanno tenendo in sospeso un intero sistema economico, nazionale e soprattutto di territorio.

IL CREDITO

«Dare valore alla casa fa crescere il territorio»

Raccolta la sfida di riqualificare le abitazioni anche da un punto di vista ambientale ora sono a disposizione anche gli strumenti finanziari per poter supportare i necessari investimenti. Il ruolo delle banche diventa centrale per famiglie e privati

di **LUCA GOTTI**

C

ontribuire al rilancio dell'economia nazionale e soprattutto del nostro territorio. Sostenere famiglie e imprese, le più piccole in particolare, aiutandole sia con strumenti diretti, sia attraverso le nuove opportunità create per ritornare liquidità indispensabile per sostenere quegli interventi di riqualificazione delle nostre case in una logica sostenibile e di nuovo valore alle abitazioni. Questo significa però, trattare con competenza e specificità una tematica complessa, delicata, ma estremamente d'attualità, per consentire al vasto pubblico di cittadini di informarsi in modo approfondito sul tema delle agevolazioni fiscali riconosciute in campo immobiliare, e aiutarlo quindi a maturare scelte e decisioni spesso rimandate nel tempo.

Un veicolo, quello delle agevolazioni governative, già esistenti e altre nuove come l'Ecobonus del 110%, che diventa volano per la ripartenza del sistema economico, cui a beneficiarne sono direttamente le famiglie e

privati proprietari dell'ingente patrimonio immobiliare e l'universo di imprese, di ogni dimensione, appartenenti ai settori altamente strategici dell'edilizia e delle infrastrutture, e indirettamente il sistema Paese in generale, il cui giovamento tocca inevitabilmente i fronti della sicurezza e della bellezza stessa, con ritorni nel tempo in termini di sviluppo e crescita del territorio stesso (insediamenti, turismo, opere pubbliche...)

Il patrimonio immobiliare italiano è molto datato quindi inefficiente e inadeguato (oltre il 90% si colloca in classe energetica G, e si stima sia causa del 40% delle emissioni inquinanti nel Paese).

Un patrimonio immobiliare vetusto

Ci accorgiamo così che in gran parte viviamo in immobili che hanno ampiamente superato il mezzo secolo di vita e sono realmente vecchi in due modi, per l'età anagrafica, e vetusti per tipologia edificativa e per dotazioni di impianti, vale a dire con caratteristiche che oserei definire anacronistiche rispetto agli standard attuali e che impattano negativamente sullo stile di vita e il comfort che caratterizza la società di oggi, sempre più alla ricerca di soluzioni confortevoli e sempre più attenta ad efficientamento e risparmio.

Nel nostro Paese tre famiglie su

■
«Solo il cambiamento dei nostri comportamenti può garantire un enorme potenziale di risparmio»





LUCAGOTTI
Direttore Macroarea territoriale
Bergamo e Lombardia Ovest
di UBI Banca

quattro vivono in una casa di proprietà e il valore complessivo di questo stock già nel 2016 superava i 6 mila miliardi di euro, con la Lombardia in vetta. La necessità di rimessa in efficienza del mattone italiano è evidente e urgente.

Inoltre, la drammatica situazione che abbiamo vissuto in questi mesi, con il confinamento nelle case, in molti casi ha fatto conoscere i limiti del proprio abitato facendo emergere necessità che prima di allora non apparivano (per esempio la metratura, gli spazi relax o lavoro, il balcone, il giardino...) perché spazio abitato "in un certo modo", in un modo sino a oggi ordinario (non siamo abituati a viverci per 24 ore di fila...).

Attenzione alle imprese

Riflessione analoga per le aziende, i cui uffici per esempio oggi sono già in fase di revisione, anche semplicemente per garantire una maggiore si-

curezza. E poi il tema dei condomini, fattispecie immobiliare molto diffusa nella nostra provincia, sia in città sia nelle periferie, i quali edificati nei decenni passati richiedono ora importanti interventi di adeguamento impiantistico ed efficientamento.

Il consolidamento in questi anni, seppur non marcato, della crescita dei numeri relativi al segmento del ristrutturato fa ben sperare nel fatto che l'efficienza energetica sia un aspetto al quale si guarda con attenzione costante nella fase della ristrutturazione edilizia. Questo aspetto è già ben recepito nel campo del nuovo, dove assistiamo a lavori di progettazione architettonica basati sulla sostenibilità dal punto di vista economico, sociale ed ambientale.

Si tratta di applicare questo "mantra" al campo della ristrutturazione e della riqualificazione, che offre spazi decisamente più ampi e consistenti.

Quindi il potenziale e le opportunità non mancano. Si tratta di stimolare la domanda e avvicinarla all'offerta, far percepire bisogni e necessità nei proprietari e nei conduttori. I meccanismi di incentivazione fiscale di certo non mancano e nemmeno il sostegno finanziario delle banche.

Un cambio di stile di vita

Come banca siamo in attesa dei decreti attuativi per comprendere le migliori modalità che consentano di rendere operativamente concreta l'attività con la successiva messa a disposizione di soluzioni finanziarie dedicate alle imprese, ai privati e ai condomini, proprio per meglio sfruttare le misure previste dal decreto Rilancio. Già oggi, con l'attenzione che da anni abbiamo all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ambientale, proponiamo soluzioni specifiche alla nostra clientela e adottiamo al nostro interno protocolli che vanno in questa direzione.

Quello che serve quindi oggi è accrescere l'informazione e la consapevolezza delle opportunità, numerose, che la materia propone. È solo il cambiamento dei comportamenti da parte degli utenti finali che può rappresentare quel requisito imprescindibile per aggredire l'enorme potenziale di risparmio energetico rappresentato dagli immobili da ristrutturare, traducibile in una pianificazione pluriennale degli investimenti da parte di tutti gli stakeholders coinvolti e a beneficio di un intero sistema.

E il progetto editoriale di Sesaab che sosteniamo, anche in termini di contenuto e specializzazione, va assolutamente in questa direzione.



LE REGOLE



La sfida del superbonus per riqualificare la casa

È in vigore la legge che ha introdotto il nuovo maxi sconto fiscale del 110% per chi sostiene lavori di risparmio energetico per la propria casa o in condominio. La cessione del credito d'imposta evita a famiglie e privati di anticipare i soldi necessari

di ELISA RIVA

■ È il bene rifugio per eccellenza. La casa, investimento tra i più stabili di fronte alle fluttuazioni del mercato, e luogo della protezione, non solo in senso economico-finanziario, ma anche reale. Nel corso del lockdown è stato il rifugio lontano dal Covid, lo spazio del riparo e della sicurezza. Ed è dalla casa che riparte l'Italia. Il decreto Rilancio, approvato in via definitiva dal Parlamento lo scorso 16 luglio, pubblicato in Gazzetta il 22, divenendo legge a tutti gli effetti, punta sul mattone. Le abitazioni, intese sia

come singole unità immobiliari sia come condomini, sono la leva per la ripresa dell'economia, per la messa in sicurezza e l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio e per un nuovo abitare dei contribuenti. Che, grazie ai meccanismi del superbonus, potranno apportare significativi miglioramenti ai propri appartamenti, ville e villette, prima e seconde case purché non di lusso, senza dover mettere mano al portafogli.

Le precedenti agevolazioni fiscali consentivano di accedere a detrazioni del 65% della spesa sostenuta (dal 70% all'85% per i condomini), mentre ora con il Decreto legge 34 la per-

centuale sale fino a raggiungere il 110%.

I partner finanziari

Che cosa significa? Che il contribuente potrà vedere i costi dei lavori di riqualificazione sostenuti dal 1° luglio di quest'anno fino al 31 dicembre del 2021 completamente coperti, ma non di tasca propria, bensì la liquidità necessaria per l'investimento verrà anticipata dalle imprese, dai fornitori o dalle banche, attraverso la formula - strumento finanziario innovativo - della cessione del credito e dello sconto in fattura.

Secondo il nuovo sistema discipli-

Ecobonus 110%

FONTE DELLA MISURA	Decreto "Rilancio"
DESTINATARI	Contribuenti, residenti e non residenti, possessori a qualsiasi titolo dell'immobile (anche condomini) su cui verranno fatti gli interventi, in cui rientrano anche familiari e cointestatari. Escluso l'esercizio di attività di impresa, arti e professioni. Inclusi Istituti Iacp e Cooperative di abitazione
PERIODO INTERVENTI	1° luglio 2020 - 31 dicembre 2021
INTERVENTI	<ul style="list-style-type: none"> ● Isolamento termico delle superfici, per almeno il 25% della superficie totale (cappotto termico) ● Sostituzione dell'impianto di climatizzazione con impianto a condensazione (se condominio), pompa di calore, impianto geotermico, microgenerazione ● Installazione di impianti fotovoltaici (solo se abbinati ad altri interventi) ● Installazione di infrastruttura domestica per ricarica veicoli elettrici
OPPORTUNITÀ	Cessione del credito fiscale: è possibile cedere il credito d'imposta a intermediari finanziari (banche o assicurazioni) o alla stessa impresa edile che ha realizzato i lavori, senza quindi sopportare alcun costo per gli interventi
METODI DI PAGAMENTO	Bonifico bancario o postale
REQUISITI	Migliorare di almeno 2 classi energetiche le prestazioni dell'immobile
DOCUMENTAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> ● Dichiarazione di conformità rilasciata dal direttore dei lavori o da un tecnico abilitato ● Scheda informativa su interventi realizzati ● Attestato di prestazione energetica (Ape)
TEMPISTICHE DETRAZIONE	Restituzione credito di imposta in 5 anni (oppure sconto sui lavori, con cessione del credito)



L'EGO - HUB

■ **I lavori ammessi al nuovo ecobonus sono quelli sostenuti fra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021**

■ **Cambia il periodo totale del rimborso fiscale: dai precedenti 10 anni si è scesi a 5 anni**

nato dal decreto Rilancio, ora approvato definitivamente in legge, il corrispettivo dovuto dal contribuente alle imprese fornitrici viene anticipato proprio da quest'ultima. Sarà l'azienda che esegue i lavori a recuperare l'importo anticipato in due modi: sotto forma di credito di imposta, da inserire in dichiarazione dei redditi, oppure cedendo a sua volta lo stesso credito ad altri soggetti, per esempio una banca.

Anticipo della liquidità

È questo l'optimum per il contribuente che non ha liquidità, previsto però solo in specifiche circostanze,

come vedremo nei prossimi articoli. In tutti gli altri casi, il contribuente potrà comunque accedere a condizioni particolarmente favorevoli, ottenendo la restituzione dell'intera cifra anticipata.

In linea generale, infatti, il maxibonus 110%, riconosce a chi ha sostenuto le spese il diritto di vedersi restituire la somma, in cinque anni, sotto forma di detrazione dell'Irpef nella dichiarazione dei redditi.

Questa opzione finora era riconosciuta solo nel caso degli altri tradizionali bonus.

Quali spese rientrano nell'agevolazione? Si parte dagli interventi "trai-

INTERVENTI PRINCIPALI

- 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 in condomini con più di otto unità immobiliari
-
- 1** **CAPPOTTO TERMICO**
-
- 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**
- Otengono 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

GLI INTERVENTI SECONDARI

- | | | | |
|--|---|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| ECOBONUS | FOTOVOLTAICO | SISTEMI ACCUMULO | VEICOLI ELETTRICI |
| Interventi di efficientamento energetico già agevolati con l'ecobonus tradizionale | Installazione congiuntamente ad almeno uno degli interventi principali.
Tetto di spesa di 48.000 euro | Integrati negli impianti solari fotovoltaici realizzata congiuntamente ad almeno uno degli interventi principali | Colonnine ricarica realizzate insieme ad almeno uno fra cappotto termico e sostituzione degli impianti di climatizzazione |

nanti". Cioè, nell'ambito dell'efficientamento energetico, quelli che interessano il "cappotto termico" dell'edificio per il suo migliore isolamento. Devono riguardare almeno il 25% della superficie disperdente calore e prevedere una spesa massima di 50mila euro.

Tetto di spesa rivista al ribasso rispetto alla precedente versione del documento, come anche nel caso dei condomini (40.000 euro per ciascuna unità abitativa se l'edificio ha da due a otto unità immobiliari, 30.000 euro se sono di più).

Gli interventi ordinari

Per quanto riguarda gli interventi più tradizionali di sostituzione dell'impianto termico con sistemi più performanti, sempre "trainanti", la spesa massima scende a 20mila euro (anche in questo caso da moltiplicare per ogni unità abitativa nel caso di

condominio da due a otto unità immobiliari, 15.000 se di più) per caldaia a condensazione (ma solo se di classe A), pompe di calore, impianti geotermici, impianti di microgenerazione (che producono a un tempo più forme di energia: elettricità, calore, ecc.) e fotovoltaico. In quest'ultimo caso, però, l'impianto deve essere realizzato insieme all'intervento di isolamento termico dell'edificio o a una sostituzione di impianto.

Gli stessi interventi possono riguardare le parti comuni di una villetta: la spesa massima diventa di 30mila euro. Ottengono la detrazione fiscale del 110% anche gli interventi di adeguamento antisismico e la messa in sicurezza, realizzati nelle aree a rischio 1,2 e 3, con un importo massimo detraibile di 96mila euro. È possibile, infine, installare impianti di ricarica domestica di auto e veicoli elettrici, se compresi in un progetto comples-

sivo di riqualificazione. In ogni caso, le spese di progettazione e assistenza tecnica sono incluse nella detrazione. Altra novità definitiva rispetto al testo del governo riguarda l'estensione del superbonus ai lavori per l'efficientamento energetico nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero immobile.

Gli altri ecobonus

Accedono al superbonus anche gli altri interventi di efficientamento energetico già agevolati dall'ecobonus: l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica, l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici e l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici, a condizione che siano realizzati congiuntamente agli interventi principali, quelli "trainanti" e alla base del 110%.

IL SUPERBONUS

Lavori, i limiti di spesa per calcolare lo sconto

Dal cappotto esterno, all'isolamento fino alla sostituzione dell'impianto termico ecco i criteri di applicazione del superbonus e i tetti di spesa su cui calcolare la detrazione. Novità: introdotta una differenza delle spese massime in funzione del tipo di immobile

SOGLIE DI SPESA PER TIPOLOGIA E UNITÀ IMMOBILIARE

Intervento	Limite assoluto	Limite specifico
CAPPOTTO	50.000	50.000 per edifici unifamiliari 40.000 per max 8 Unità abitative moltiplicate per ogni unità 30.000 da 8 Unità abitative moltiplicabile per ogni unità
Interventi impianti Centralizzati	20.000	Caldaie a condensazione/Impianti di climatizzazione invernali 20.000 per edifici unifamiliari 15.000 per max 8 Unità abitative moltiplicate per ogni unità
Interventi impianti Unifamiliari	30.000	Funzionalmente indipendenti Impianti di climatizzazione invernali (Caldaie a condensazione, Pompe di calore, Sistemi ibridi eccetera)
SISMABONUS	96.000	Anche per sistemi di monitoraggio dell'edificio ai fini antisismici
FOTOVOLTAICO	48.000	€/kWp 2.400-1.600
ACCUMULO	Da scalare dal tetto di spesa del fotovoltaico	€/kWp 1.000
RICARICA AUTO	3.000	

L'EGO - HUB

di ELISA RIVA

■ Interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici o ne riducono il rischio sismico: il superbbonus 110% è l'agevolazione fiscale pensata per incentivare i lavori che garantiscono questo miglioramento del patrimonio immobiliare. Si presenta sotto forma di credito di imposta a beneficio del contribuente che effettua i lavori. Il quale però ha anche altre possibilità che gli permettono addirittura di non mettere mano al portafogli.

Ma prima di entrare nel merito della parte fiscale, è bene specificare che il maxi-bonus introdotto dal decreto Rilancio si applica solo a determinate condizioni.

Anzitutto, copre le spese sostenute per interventi fatti su parti comuni di edifici (sezioni condominiali), su unità immobiliari indipendenti (ad esempio appartamenti) e sulle singole unità

immobiliari (come ville e villette). Riguarda sia la prima sia la seconda casa, purché non si tratti di un immobile di lusso.

I lavori contemplati nel superbbonus devono essere sostenuti tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 e vengono definiti interventi «trainanti». Si tratta cioè di opere di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e orizzontali (pavimenti e coperture) che interessano l'involucro dell'edificio, cioè il cosiddetto cappotto termico.

Queste opere devono avere un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'immobile, cioè le superfici e pareti esterne. Per

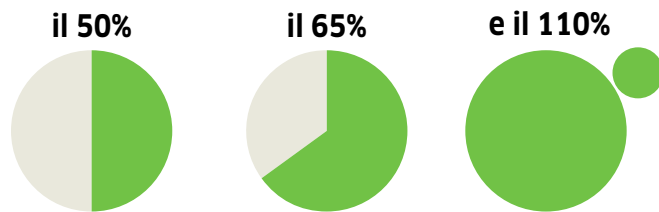
■ **Il superbbonus spetta anche agli interventi minori, i «trainati», ma solo se eseguiti insieme ad almeno uno dei lavori principali**

tali interventi il superbbonus è calcolato su un ammontare complessivo delle spese pari a 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari e 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari; 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari. Seguono, poi, gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati per il riscaldamento e il raffrescamento e la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, come ad esempio generatori di calore a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A; a pompa di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche; apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione; sistemi

L'abito su misura per la casa

Che cos'è l'ecobonus?

Con l'Ecobonus il governo intende incentivare i lavori edili ed impiantistici per ridurre i consumi energetici. Sono tre le aliquote di rimborso previste al variare degli interventi realizzati:



Quali sono i lavori detraibili al 110%?

A seguito del Decreto Rilancio è possibile detrarre il 110% delle spese sostenute per gli interventi "notevoli" di riqualificazione energetica. I cosiddetti interventi "trainanti", sono tre

Gli interventi principali e i tetti di spesa

CAPPOTTO TERMICO

La detrazione fiscale al 110% è calcolata su un tetto di spesa di:

50.000 euro
per gli edifici unifamiliari o villette a schiera

40.000 euro
per unità immobiliare in condomini da 2 a 8 unità immobiliari

30.000 euro
per unità immobiliare in condomini oltre 8 unità immobiliari

IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE IN CONDOMINIO

Si applica a interventi sulle parti comuni degli edifici su tetti di spesa



IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE IN VILLETTE

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

20.000 euro
moltiplicato in condomini da 2 a 8 unità immobiliari

15.000 euro
in condomini oltre 8 unità immobiliari

di microgenerazione, che conducano a un risparmio di energia primaria e collettori solari.

La detrazione, che spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito e per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 20.000 euro multi-

plicato per il numero delle unità immobiliari per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari e 15.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

La detrazione interessa anche ville singole o villette a schiera: in questo caso l'ammontare complessivo delle spese non è superiore a 30.000 euro.

Il superbonus spetta anche agli interventi minori, definiti «trainati», a condizione che siano eseguiti congiuntamente con almeno uno dei lavori principali. Si tratta cioè di opere di efficientamento energetico rientranti nell'ecobonus e dell'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici. Ottengono la detrazione fiscale del 110% anche gli interventi di

1 Caldaia in condominio

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 e/o pompa di calore

2 Caldaie in casa singola

Interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione e/o pompa di calore

2



Il tetto massimo di spesa è di 30.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari, che compongono l'edificio, ed è riconosciuto anche per le spese relative allo smaltimento ed alla bonifica dell'impianto sostituito

3

3 Cappotto termico



Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio per oltre il 25% della superficie disperdente lorda. Il tetto massimo di spesa si calcola in base al tipo di edificio e va moltiplicato per il numero delle unità immobiliari, che compongono l'immobile

50-65%

↑ 110%



Realizzando contestualmente agli interventi trainanti, anche dei lavori detraibili al 65% e al 50%, è possibile portare anch'essi in detrazione al 110%

Altra condizione da rispettare, per poter accedere al super-bonus 110%, è il miglioramento di due classi energetiche della Certificazione energetica APE dell'abitazione



Detrazione o sconto?

Per tutto il 2020 e il 2021, su tutte le spese sostenute, in alternativa alla detrazione, potresti richiedere all'impresa lo sconto in fattura

L'EGO - HUB

adeguamento antisismico e la messa in sicurezza, realizzati nelle aree a rischio 1, 2 e 3, con un importo massimo detraibile di 96.000 euro. Infine, rientrano nel maxibonus l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, purché siano ese-

guiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico. Il Decreto Rilancio definisce i soggetti che possono beneficiare del superbonus, ossia: condomini, persone fisiche non imprenditori, istituti autonomi case popolari, cooperative di abitazione a proprietà indi-

visa, Onlus, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale e associazioni e società sportive dilettantistiche.

Questi soggetti, al momento della dichiarazione dei redditi, potranno richiedere la detrazione Irpef del 110% delle spese documentate e rimaste a carico del contribuente da ripartire in cinque quote annuali di pari importo.

IL FOTOVOLTAICO

L'energia green rilancia i condomini sostenibili

L'impianto rientra nel superbonus del 110% solo se accompagnato da un intervento trainante. Resta però la convenienza legata all'abbattimento dei consumi energetici e dei costi fino al 50%. Può rendere i condomini una comunità energetica autonoma

di **ASTRID SERUGHETTI**

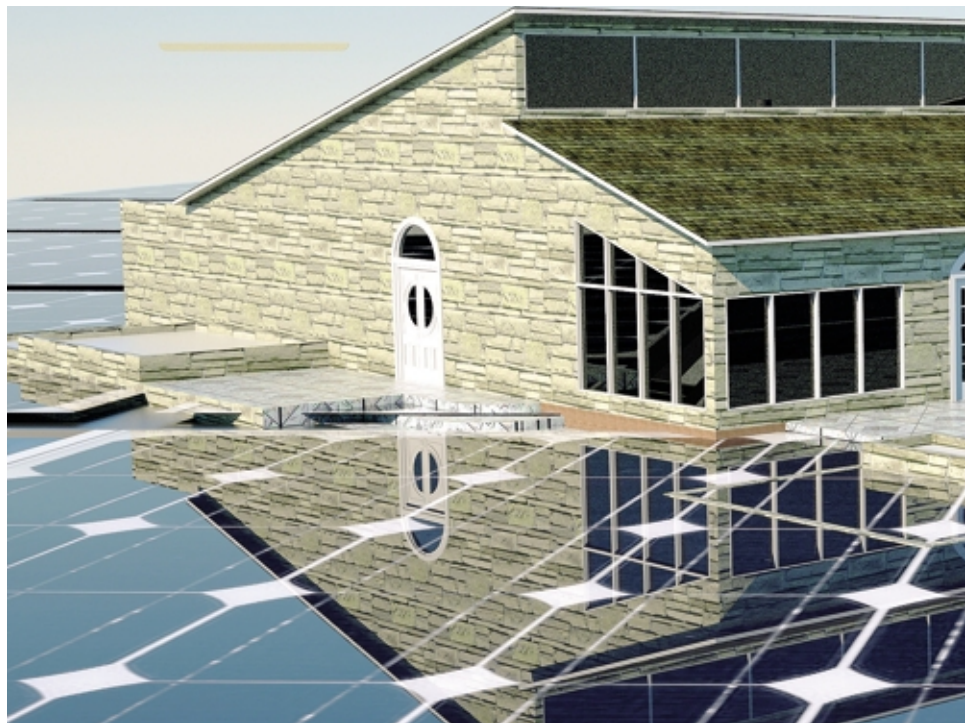
■ Grazie alla famiglia di ecobonus casa la sostenibilità energetica diventa una possibilità concreta anche per i grandi edifici come i condomini, oggi gli immobili forse più vetusti e più energivori del nostro patrimonio immobiliare.

L'ottimizzazione e la riqualificazione dell'impianto energetico, da solo, come intervento non ha accesso al nuovo maxibonus del 110%, ma l'incentivo scatta e quindi viene esteso a questi lavori se abbinato a un intervento di efficientamento massiccio, il cosiddetto intervento trainante, garantendo così all'abitazione il miglioramento delle due classi energetiche richieste e necessarie per il superbonus.

Proprio per come è previsto il meccanismo del maxibonus casa, i condomini sono i primi edifici (e con loro chi li abita) che potrebbero trarre notevoli vantaggi ed essere fra i più favoriti in tutti quegli interventi, come l'efficientamento dell'impianto di energia e riscaldamento, finora indicati soprattutto per le singole abitazioni.

L'appetibilità di queste soluzioni sta nel fatto che abbattano i consumi e quindi i costi energetici, producendo un risparmio che, senza i costi iniziali di installazione dell'impianto, diventa disponibile da subito.

Ad oggi, un singolo appartamento può già dotarsi di un piccolo impianto fotovoltaico (fino a 800 watt di potenza), posizionando dei piccoli pannelli solari sul balcone, ma con condomini di più piani è utile passare a un vero e proprio impianto con-



dominiale con i pannelli sul tetto, o alla creazione di una comunità energetica.

Una potenza energetica

Gabriele Ghilardi, ingegnere e titolare di Ing, azienda bergamasca specializzata proprio nelle soluzioni impiantistiche, spiega: «Il vero spunto di novità è la possibilità di creare una comunità energetica proprio all'interno di un condominio, questo significa che lo stesso condominio può realizzare così un unico impianto fotovoltaico, capace di servire anche fino a trenta appartamenti. Bene il decreto Rilancio, che ha introdotto il superbonus del 110%, ma prima ancora il decreto Mille proroghe, infatti, aveva introdotto questa nuova

possibilità che in precedenza era realizzabile solo sulla carta, perché non poteva essere normata con una bollettazione efficace». La svolta data dalle nuove norme, rispetto alla creazione di impianti fotovoltaici condominiali, infatti, sta proprio nella possibilità di gestire la bollettazione appartamento per appartamento, calcolando gli effettivi consumi dai diversi impianti, attraverso l'installazione di appositi contatori.

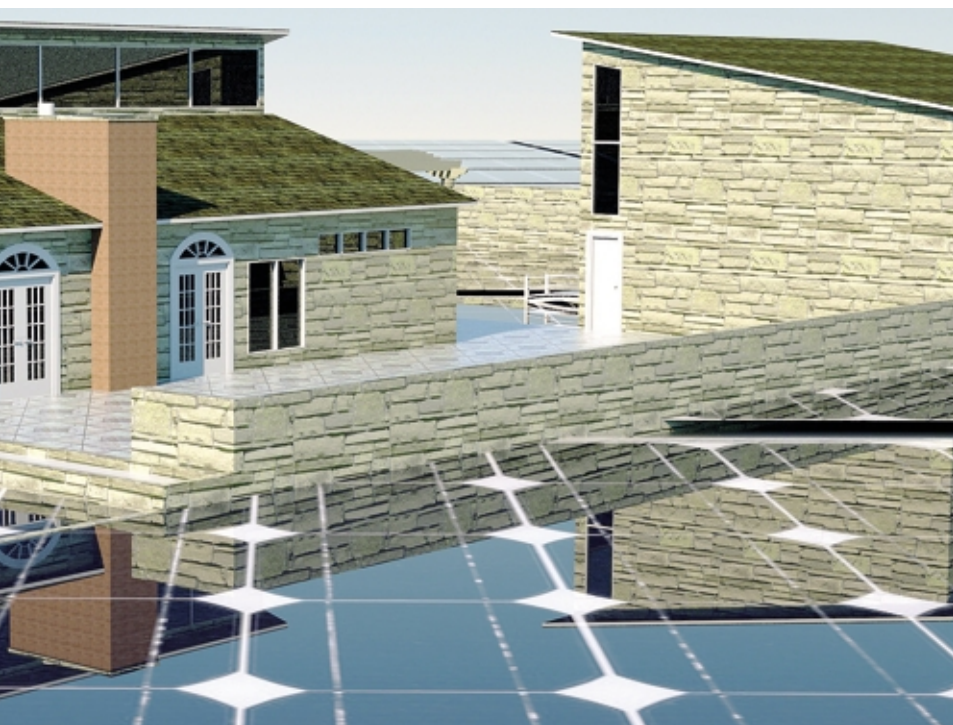
«Ora è possibile - continua Ghilardi, - che una società esterna si occupi della distribuzione dell'energia prodotta dal fotovoltaico ai singoli condomini, con un calcolo puntuale dei consumi». Consumi della rete che, è importante sottolineare, i pannelli solari permettono di abbattere gra-

SOSTENIBILITÀ

ECCO COME SI FORMA E QUALI I VANTAGGI
DI UNA COMUNITÀ ENERGETICA

Esattamente che cos'è una comunità energetica? Il concetto base fa riferimento all'autoproduzione - e quindi anche dell'autoconsumo - di energia attraverso impianti a fonte rinnovabile. Il primo passo è stato mosso con la Direttiva europea RED II del 2018 sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili. E l'Italia l'ha attuato con il decreto Milleproroghe. Oggi, per realizzare una comunità dell'energia occorre creare un «soggetto giuridico», composto di azionisti e membri: aziende, singoli cittadini, autorità pubbliche, che vivono in

prossimità dell'impianto, per esempio, un solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. In prima battuta e in via sperimentale sarà possibile realizzare comunità attorno a impianti di piccola taglia: fino a 200 kW di potenza. La comunità di energia rinnovabile è caratterizzata dall'assenza di obiettivi di profitto e dalle finalità ambientali e sociali, tra cui principalmente l'equo accesso all'energia, anche per i cittadini più vulnerabili. I condomini rientrano proprio fra le prime esperienze di comunità energetiche.



GABRIELE GHILARDI
Ingegnere
titolare di ING

Una delle ultime novità per gli impianti dei condomini è di poter gestire le bollette per ciascun singolo appartamento

Gli impianti di pannelli solari consentono di abbattere subito il consumo di energia presa direttamente dalla rete

zie all'energia alternativa e verde catturata direttamente dal sole.

Il fronte del risparmio

«Non ci sono vere e proprie controindicazioni sull'impianto fotovoltaico - aggiunge Ghilardi, - occorre solo sapere che non può essere l'unico sistema di approvvigionamento energetico, serve comunque essere allacciati alla rete tradizionale elettrica per compensare ai cali di potenza sia durante giornate di alti consumi sia in quelle con meno fonte solare.

Ma è il fronte del risparmio che resta sempre in primo piano: l'abbattimento dei costi arriva fino al 50%. E, soprattutto, un impianto fotovoltaico, non dà nessun problema di onde magnetiche e, se ben realizzato, non

è esposto a rischi di intemperie le più violente, come grandine o vento, fenomeni per i quali è comunque sottoposto a garanzia assicurativa».

Altra opportunità vantaggiosa per un maggiore e ulteriore efficientamento energetico è di coniugare l'impianto fotovoltaico a una pompa di calore per riscaldare la casa con parte della stessa energia pulita prodotta dalla stesso condominio.

Il sistema può essere utilizzato anche per gli impianti scaldacqua elettrici, ancora presenti in molte abitazioni condominiali e, per ovviare ai cali di energia, è possibile strutturarli con sistemi di accumulo (vere e proprie pile) dell'energia elettrica prodotto dall'impianto fotovoltaico. Ghilardi spiega questo passaggio: «Normalmente in un condominio, durante il giorno, la maggior parte delle persone è fuori casa. Questo significa fino a sera, la domanda di energia è bassa, quasi nulla. Diversamente, invece, la sera si assiste a un picco della domanda energetica: un sistema di accumulo garantisce proprio questo flusso di energia green in un momento in cui la domanda risale. Questo perché durante il giorno ha accumulato energia prodotta dai pannelli fotovoltaici e l'ha resa disponibile nelle ore serali».

Una rete anche smart

Non solo, un impianto di questo tipo permette anche l'installazione, per esempio nel cortile condominiale, di una serie di colonnine di ricarica per l'auto elettrica, proiettando l'intero sistema residenziale in un percorso di efficientamento energetico e abbattimento dell'inquinamento che passa anche dalla mobilità dolce dei singoli condomini.

L'evoluzione tecnologica su questi interventi, inoltre, permette che tutto il sistema possa essere gestito in maniera intelligente concedendo, anche a chi non vive in un'abitazione singola, di dotarsi di una vera e propria smart home.

L'intelligenza artificiale applicata ai sistemi di gestione dell'energia, infatti, dialoga direttamente con l'impianto e con le sue singole diramazioni. Attraverso semplici display di controllo, simili a quelli con cui si gestisce la temperatura di casa, è possibile vedere come il sistema studia l'andamento della temperatura esterna e interna e sia in grado di gestire l'impianto per minimizzare i consumi. «Sono i cosiddetti sistemi predittivi - conclude Ghilardi, - che attraverso grafici e trend dei consumi, ottimizzano il sistema energetico».

IL FISCO RISPONDE

In 6 casi pratici ecco la guida dell'Agenzia

ECOBONUS FRA 110% E 50%

LAVORI PER REALIZZARE IL CAPPOTTO TERMICO E LA SOSTITUZIONE DI CALDAIA E INFISSI

In una situazione di lavori per cappotto termico o per la sostituzione della caldaia e delle finestre comprensive degli infissi si potrà beneficiare del superbonus del 110% della spesa sostenuta se la caldaia e le finestre possiedono i requisiti richiesti ai sensi dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013.

Pertanto, a fronte di una spesa di 8.000 euro, otterrà una detrazione di 8.800 euro (110%), da utilizzare in 5 anni in quote annuali da 1.760 euro.

Se si interviene sui servizi igienici

sostituendo non solo pavimenti e sanitari ma anche con il rifacimento degli impianti, l'intervento nel suo complesso, rientra nella manutenzione straordinaria e, pertanto, le relative spese danno diritto alla detrazione in misura pari al 50% delle spese sostenute, fino al limite massimo di 96 mila euro complessive (detrazione massima 48 mila), da ripartire in 10 anni. Pertanto, a fronte di una spesa complessiva di 20.000 euro avrà diritto ad una detrazione pari a 10.000 euro (50%), con quote annuali di 1.000 euro.

IMPIANTO CENTRALIZZATO

L'ACQUA CALDA IN UN CONDOMINIO

Un condominio vuole realizzare, come intervento trainante, un impianto centralizzato per la sola produzione di acqua calda sanitaria per una pluralità di utenze.

Il condominio per avere diritto al superbonus, nel rispetto del comma 6 dell'art. 5 del Dpr n. 412 del 1993, dovrà dotare l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda sanitaria di un proprio generatore di calore differente da quello destinato alla climatizzazione invernale, salvo impedimenti di natura tecnica o nel caso che si dimostri che l'adozione di un solo generatore produca un beneficio energetico.

VINCOLI BENI CULTURALI

VIA LIBERA AL 110% SE SALE L'EFFICIENZA

Un'unità immobiliare in un edificio sottoposto ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, vuole sostituire i serramenti. Può beneficiare del superbonus?

L'edificio potrà fruire del 110% per le spese sostenute per la sostituzione dei serramenti, anche se non viene realizzato nessun intervento trainante (cappotto termico o sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) sull'edificio condominiale, purché la sostituzione dei serramenti determini il miglioramento delle due classi energetiche ovvero, se non possibile, il passaggio alla classe energetica più alta.

PRIMARI

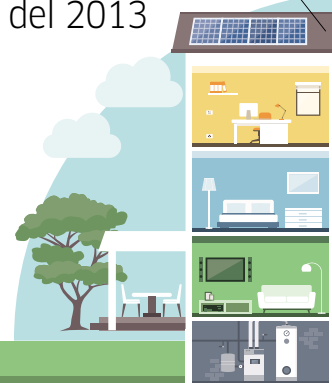
Cappotto

Isolamento termico di almeno il 25% della superficie disperdente lorda di involucri di edifici



Sismabonus

Di cui l'articolo 16 del DL n.63 del 2013



SECONDARI



Fotovoltaico

Realizzazione impianti connessi alla rete elettrica, installati su edifici



Accumulo

Se realizzati congiuntamente o successivamente agli impianti fotovoltaici sopra citati

Altri interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14 del D.L. n. 63 del 2013

GLI INTERVENTI

Riscaldamento centralizzato

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati a pompa di calore o a condensazione in condomini

Riscaldamento unifamiliare

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompa di calore o caldaia a condensazione in edifici unifamiliari



Ricarica auto

Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici



Serramenti

Finestre, porte d'ingresso, scuri, persiane, avvolgibili, cassonetti, tende da sole, sostituzione dei vetri, e/o delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti

L'EGO - HUB

PRIMA ABITAZIONE E SECONDA CASA

SUPERBONUS SOLO SU DUE VILLETTE SULLA TERZA RESTA L'ECOBONUS ORDINARIO

Un proprietario di un appartamento in un condominio in città, possiede al mare anche una villetta a schiera, di proprietà e una ulteriore villetta in montagna: intende procedere per effettuare alcuni lavori di ristrutturazione, usufruendo del superbonus al 110%.

In questa situazione questo proprietario potrà contemporaneamente fruire del superbonus per le spese sostenute per interventi:

- di riqualificazione energetica realizzati su massimo due delle sue tre unità immobiliari.

Nel caso dell'abitazione posseduta in

città (se l'intervento è effettuato congiuntamente a un intervento sulle parti comuni), e poi lavori sulla casa al mare o su quella in montagna. Per gli interventi realizzati sulla terza unità immobiliare invece potrà, eventualmente fruire dell'ecobonus, secondo le regole "ordinarie".

- di riqualificazione energetica ammessi dalla normativa realizzata sulle parti comuni dell'edificio condominiale,

- antisismici realizzati su tutte le unità abitative, purché esse siano situate nelle zone sismiche 1,2 e 3.

LOCAZIONE

L'INQUILINO PUÒ AVVIARE LAVORI CON IL SUPERBONUS SE GLI INTERVENTI AUMENTANO LA CLASSE ENERGETICA

Un contribuente abita in qualità di inquilino in una villetta a schiera, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo. Non è proprietario dell'immobile ma vuole effettuare interventi di riqualificazione energetica agevolati dalla norma del superbonus del 110%.

In questo caso l'inquilino potrà fruire del

superbonus se effettua gli interventi trainanti e trainati sulla sua unità immobiliare, se con tali interventi si raggiungono i requisiti energetici richiesti certificati dall'attestato di prestazione energetica relativa alla stessa unità, vale a dire se con gli interventi di efficientamento energetico la casa guadagna due classi energetiche.

LA SINGOLA VILLETTA

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO AL 110% E RISTRUTTURAZIONE AL 50%

Una villetta singola e si intende avviare ristrutturazione e l'efficientamento energetico passando dalla classe energetica G alla classe E.

Si decide di avviare una ristrutturazione mediante: o sostituzione della caldaia, degli infissi e rifacimento del cappotto termico, nel rispetto dei requisiti richiesti del decreto Rilancio.

Pertanto, potrà beneficiare del superbonus del 110%. A fronte di spese pari a 25.000 euro (cappotto termico) e 10.000 euro (caldaia e infissi), si beneficerà di una detrazione, pari al 110% di 38.500 euro, in

5 quote annuali da 7.700 euro.

Oppure si avvia la ristrutturazione della villetta (interventi edilizi sui pavimenti, impiantistica e bagni).

Se tali interventi possiedono i requisiti richiesti, può beneficiare di una detrazione pari al 50% delle spese sostenute, fino al limite massimo di 96.000 euro (detrazione massima 48.000 euro), ripartita in 10 anni. Per cui a fronte di spese di 55.000 euro si avrà diritto a una detrazione del 50% delle spese sostenute (27.500 euro) da ripartire in 10 quote annuali di pari importo (2.750 euro).

IL CONDOMINIO / 1

I lavori più convenienti per tagliare la bolletta

Le nuove risposte dell'Agenzia delle Entrate sugli interventi che possono sfruttare il 110% anche per le singole abitazioni

di ELISA RIVA

■ Il superbonus 110% è vantaggioso anche e soprattutto per i condomini. Nell'elenco dei beneficiari pubblicato nella ultima Guida dell'Agenzia delle Entrate, chiarendo alcuni aspetti del decreto Rilancio, al primo punto della lista compaiono proprio i grandi edifici come i condomini. In Italia, circa 5,9 milioni di edifici, secondo la classificazione Istat, per complessivi 24,9 milioni di alloggi, possono potenzialmente sfruttare l'agevolazione fiscale, migliorando la prestazione energetica dell'intero immobile e contando su una maggiore sicurezza antisismica.

Il tetto di spesa, nel caso degli interventi trainanti, come per i lavori di isolamento termico, ad esempio l'implementazione del cappotto termico, è fissato a 40.000 euro moltiplicato per il numero di alloggi che figurano nell'edificio, per tutti quei complessi che contano da due a otto unità immobiliari. L'importo scende a 30.000 euro se il condominio è composto da più di otto unità abitative.

La sostituzione degli impianti di climatizzazione è incentivata con l'agevolazione fiscale applicata su un importo massimo detraibile di 20.000, moltiplicato per il numero di alloggi per gli stabili che contano da due a otto unità immobiliari e di 15.000 euro, moltiplicato per il numero di alloggi per gli edifici oltre le otto unità immobiliari. Importi

Sostituire l'impianto

I vantaggi

- Alleggerire i costi in bolletta
- Ottimizzare la resa energetica dell'impianto di riscaldamento domestico
- Ridurre i livelli di inquinamento atmosferico

Il risparmio

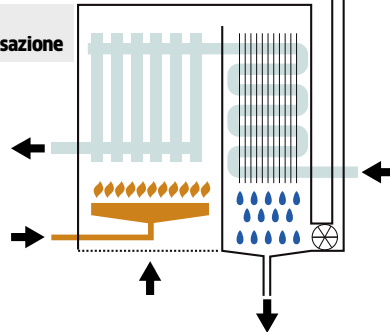
35%

Il principio di funzionamento della caldaia a condensazione fa ottenere un **risparmio energetico medio del 35%** rispetto ad una caldaia tradizionale

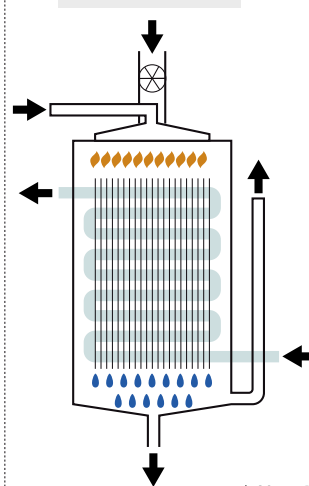
50%

Se poi si combina una caldaia a condensazione con un sistema solare termico, la **riduzione del fabbisogno energetico complessivo può superare il 50%** dei consumi medi di una casa già sufficientemente "isolata"

Caldaia a condensazione



Caldaia tradizionale



L'EGO - HUB

Le caratteristiche

La principale differenza tra le caldaie tradizionali e a condensazione consiste nel **recupero del calore** dei fumi di combustione. Una caldaia tradizionale, infatti, utilizza solo una parte del calore latente generato dalla combustione del gas, poiché il vapore acqueo viene disperso in atmosfera attraverso il camino. La caldaia a condensazione, invece, recupera e sfrutta tutto il calore contenuto nei fumi di scarico e del vapore acqueo trasformandolo in energia. Ciò consente di sfruttare una fonte energetica supplementare che con una caldaia normale andrebbe dispersa nell'atmosfera

che rendono le opere edilizie vantaggiose per i condomini.

«Ma per quanto riguarda gli interventi sulle parti comuni dei condomini, chi beneficerà delle detrazioni?».

È una delle domande comuni che trova risposta sempre nei documenti di spiegazione dell'Agenzia delle Entrate: «Ogni condomino godrà della detrazione calcolata sulle spese imputate in base alla suddivisione millesimale degli edifici, o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale».

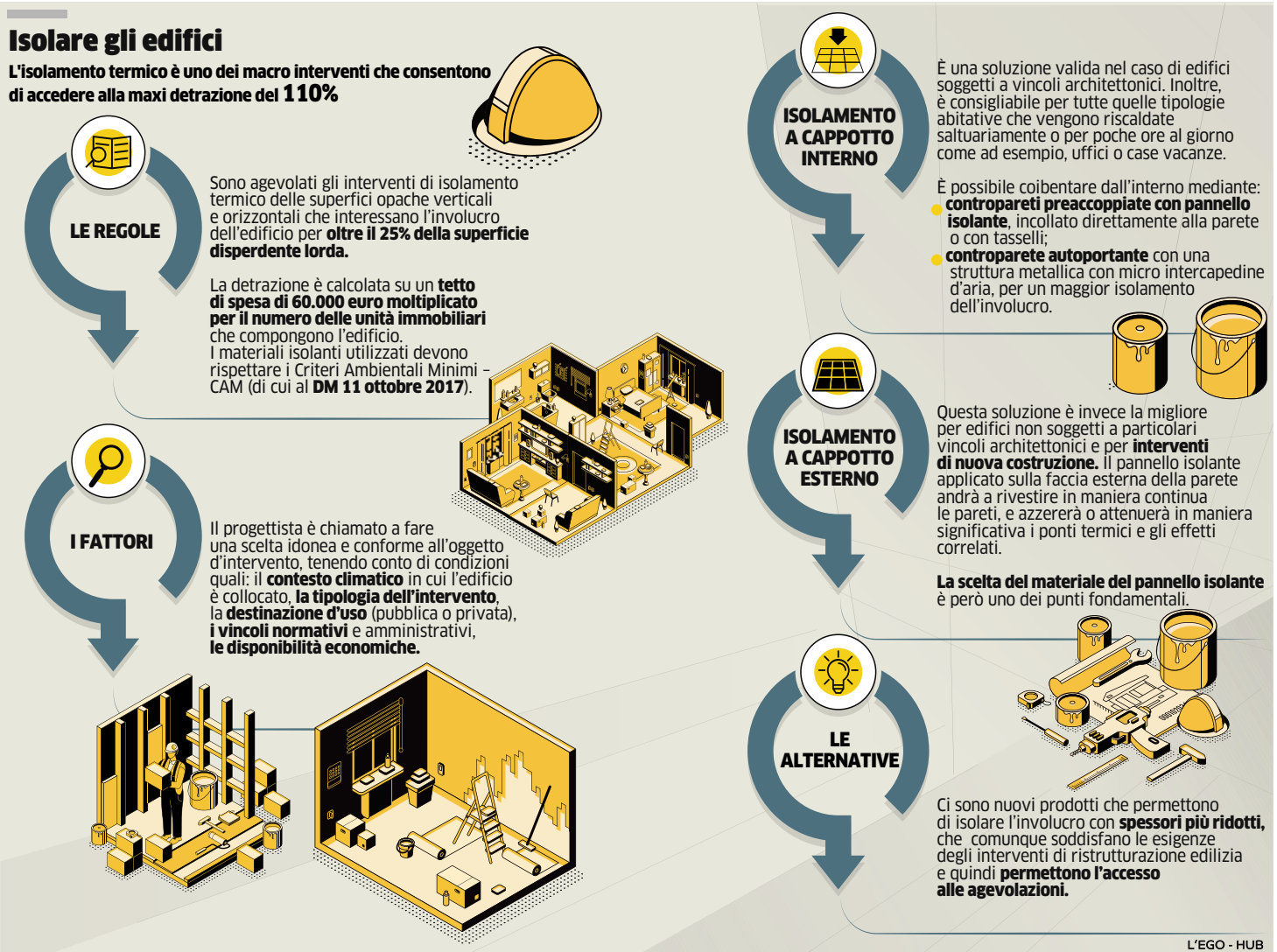
Impianti centralizzati

Altro dubbio frequente: «Per i condomini è possibile, come intervento trainante, realizzare un impianto

■ Sono cambiati i tetti di spesa rispetto al decreto originario. Ora la detrazione varia in funzione del tipo di edificio.

■ Chi sono i beneficiari dello sconto in un condominio? Ogni beneficio sarà calcolato sulla base dei millesimali dei proprietari.

■ Sono incentivati al 110% tutti gli interventi per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale purché già esistenti.



to centralizzato per la sola produzione di acqua calda sanitaria? O si deve comunque sostituire l'impianto di riscaldamento?

«Sono incentivati al 110% - spiega l'Agenzia delle Entrate - gli interventi per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, purché si consegua il miglioramento di due classi energetiche».

Sconti per l'acqua calda

Il Fisco specifica, dunque, che è possibile «installare l'impianto di sola produzione di acqua calda sanitaria se questa funzione era assolta dallo stesso generatore di calore destinato anche alla climatizzazione invernale».

In linea con una precedente norma, (il Dpr 412 del 1993) che, per le nuove installazioni e le ristrutturazioni, prevede che l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda sanitaria per una pluralità di utenze debba essere dotato di

un proprio generatore di calore differente da quello destinato alla climatizzazione invernale (salvo impedimenti di natura tecnica o nel caso che si dimostri che l'adozione di un solo generatore produca un beneficio energetico).

In linea con l'intervento ammesso all'ecobonus è consentita soltanto la produzione di acqua calda con pompa di calore e collettori solari termici. L'agenzia delle Entrate specifica anche che ci sono limiti al numero di unità immobiliari in un condominio sulle quali si possono effettuare gli interventi di effi-

Un impianto centralizzato di produzione di acqua calda sanitaria deve però essere dotato di un proprio generatore di calore

cientamento energetico. «Per interventi su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi e sulle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio, è possibile accedere al superbonus al massimo per due unità».

Le spese dei singoli proprietari

Ma ricorda anche che «è possibile fruire del superbonus per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle unità immobiliari all'interno del condominio solo se tali interventi sono effettuati congiuntamente agli interventi effettuati sulle parti comuni del condominio che danno diritto al superbonus».

Per questi ultimi interventi, tuttavia, il condomino avrà diritto a fruire del superbonus con riferimento ai costi a lui imputati dal condominio indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio».

IL CONDOMINIO/2

È solo l'assemblea protagonista dei lavori

I grandi edifici sono chiamati ai più importanti interventi. Ma le regole sono chiare: ecco i criteri per poter deliberare in modo corretto il progetto e gli incarichi da assegnare

di **TIZIANA SALLESE**

■ Un patrimonio edilizio che necessita di interventi di riqualificazione importanti e di vario tipo. Dal cosiddetto cappotto termico alla sostituzione degli impianti di riscaldamento, per una buona parte degli edifici della nostra provincia questi interventi sono diventati una necessità, che a volte si scontra con la difficoltà da parte dei condòmini di sostenerne le spese. Una risposta a questa difficoltà è il superbonus 110% con tutte le facilitazioni fiscali connesse.

Poiché parliamo di condomini per dare il via ai lavori è necessario che venga convocata un'assemblea condominiale, ordinaria o straordinaria, alla quale faccia seguito una delibera votata dalla maggioranza degli intervenuti. Questa maggioranza deve rappresentare comunque il 50% del condominio.

I primi passaggi necessari

Ma perché si arrivi a dare il via ai lavori di riqualificazione sono necessari alcuni passaggi: «L'assemblea deve approvare due delibere – spiega Oscar Albricci, amministratore aderente ad Anaci Bergamo, l'Associazione nazionale amministratori di condomini -. La prima è in merito alla decisione di predisporre un progetto per ottenere l'ecobonus, la seconda per dare corso al progetto stesso».

Il costo del progetto è a carico del condominio. Nel caso in cui si dia seguito al progetto stesso, questa spesa rientra nel computo della cifra che beneficia delle detrazioni

fiscali, comprese la cessione del credito e lo sconto in fattura. «Per capire se il condominio è idoneo o meno a ottenere il superbonus il mio suggerimento è procedere alla nomina di un tecnico. Nel caso invece in cui ci sia già questa certezza al tecnico viene dato l'incarico di stendere un progetto. Sull'ecobonus ci vogliono tecnici preparati – insiste Albricci -. Il nostro compito di amministratori invece è quello di redigere in modo corretto i verbali delle assemblee e gestire i rapporti con i tecnici di cui l'amministratore deve conoscere e controllare i requisiti».

L'incarico a un professionista

In pratica la cosa migliore da fare è quella di incaricare un professionista esperto per eseguire la diagnosi energetica dell'edificio, per verificare le caratteristiche e le criticità del condominio in merito alle parti comuni e le caratteristiche e le criticità dei singoli appartamenti al fine di poter meglio e più velocemente disporre, in seguito, un progetto termico per l'ottenimento dell'ecobonus. Per guadagnare tempo tutto ciò può essere fatto da subito, anche se mancano ancora i decreti attuativi, poiché la spesa va effettuata entro il 2021.

«Perché sia davvero conveniente fare alcuni lavori di riqualificazione energetica è necessario che si ottengano almeno due passaggi di classe energetica – sottolinea Albricci -. Una volta la spesa più gravosa era quella del riscaldamento, oggi invece è quella del raffrescamento a cui spesso provvedono i



Le regole del condominio

IL PERCORSO

1° STEP

Affidare all'amministratore il compito di far preparare a un tecnico qualificato una prima attestazione di prestazione energetica per evidenziare gli interventi necessari

2° STEP

Eseguire una perizia statica per evidenziare eventuali interventi anche sul fronte Sisma bonus

● Alliquota ecobonus

110%



CHI DECIDE

- L'approvazione dei lavori spetta all'**assemblea straordinaria** del condominio
- Per alcuni interventi (come gli impianti di climatizzazione) basta la **maggioranza di un 1/3 dei presenti** e dei millesimi, per altri (come il cappotto termico) la maggioranza relativa
- Poi sarà l'amministratore di condominio a contattare le imprese, confrontare i preventivi e portare all'esame dell'**assemblea** la scelta finale

I PERMESSI

- L'amministratore di condominio deve informarsi sulle **autorizzazioni richieste** nei singoli Comuni per i lavori (Cia, Scia, Soprintendenza) e calcolare i tempi necessari per le autorizzazioni
- L'amministratore deve anche provvedere al **piano dei pagamenti** (con bonifici parlanti) e alla **rendicontazione** della fatturazione, oltre che all'invio della documentazione all'Enea

LE AGEVOLAZIONI

- Le **spese sostenute** possono essere **detratte al 110%** se rientrano nell'Ecobonus
- Altrimenti, per singolo intervento, possono essere applicate le **altre agevolazioni** previste nel pacchetto casa
- **Gli importi vanno suddivisi tra i proprietari** in base ai millesimi o per specifico lavoro (es. per numero nel caso di finestre e infissi)

I CONDOMINI POTRANNO DECIDERE DI:

- **Cedere il credito d'imposta** all'impresa o a una banca
- **Richiedere lo sconto** in fattura
- **Recuperare il credito** in 5 anni dal Fisco



L'EGO - HUB

singoli condomini grazie all'installazione di una o più unità interne di condizionatori. Ottenere un migliore isolamento – ribadisce Albricci - va ad incidere in maniera consistente sulle spese di riscaldamento e di raffrescamento. Spese che possono essere abbattute nell'ordine del 20-30%».

L'assemblea condominiale

Da ricordare poi - è il suggerimento degli amministratori - che difficilmente ci sono interventi ecobonus totalmente a costo zero perché ci sono spese non in cessione al 110% come, ad esempio, le opere di manutenzione straordinaria generate dallo stesso progetto ecobonus.

Passaggio importante resta la ne-

cessità di convocare l'assemblea condominiale, un atto che in questo momento di emergenza sanitaria non è sempre così scontato.

A questo proposito sul sito del governo è stata pubblicata un'indicazione in cui si precisa che le assemblee di qualunque tipo possono svolgersi in presenza fisica a condizione che siano organizzate in locali o spazi adeguati, che assicurino il mantenimento della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro fra tutti i partecipanti. Inoltre, si dice che è possibile svolgerle anche da remoto, ma poiché è necessario garantire a tutti i comproprietari di partecipare, anche a coloro che non posseggono mezzi elettronici, questa soluzione sembra poco praticabile.



OSCAR ALBRICCI
Amministratore
condominiale
Anaci Bergamo

Ogni atto e tutte le decisioni vanno prese solo con delibere approvate dal voto assembleare

GLI STRUMENTI/1

Come lo sconto in fattura si fa rimborso

L'Agenzia delle Entrate ha precisato le modalità di applicazione di questo novo strumento finanziario per trasformarlo in liquidità per le spese sostenute

di TIZIANA SALLESE

■ Consentire alle famiglie di fare lavori in casa a costo zero, grazie al potenziamento delle agevolazioni esistenti per gli interventi volti al risparmio del consumo di energia.

Questo l'obiettivo che è stato recentemente raggiunto con la conversione in legge del decreto Rilancio che ha messo in campo una super detrazione al 110% per interventi di efficienza energetica e sicurezza antisismica.

Potenziamento delle agevolazioni, quindi, nella misura del 110%, ma anche l'introduzione di nuovi strumenti finanziari proprio per consentire di garantire il massimo dello sconto fiscale. Le due opzioni sono: lo sconto in fattura e la cessione del credito, che di fatto consentono di utilizzare in maniera più vantaggiosa per famiglie e proprietari della detrazione fiscale d'imposta che maturano con i lavori collegati all'ecobonus.

Ricordiamo che le detrazioni fiscali sono gli importi che il contribuente ha diritto di sottrarre all'imposta lorda (totale delle tasse sui redditi di cui si è debitori verso lo Stato) per stabilire l'imposta netta dovuta. Premesso che le due opzioni "sconto in fattura" e "cessione del credito" non vanno confuse perché hanno caratteristiche molto diverse, vediamo di capire in cosa consiste la prima delle due possibilità date a chi intende fare lavori di efficientamento energetico della propria abitazione.

Questi lavori devono essere sostenute

negli anni 2020 (dal 1° luglio 2020) e fino al 31 dicembre 2021, e nello specifico riguardano interventi di recupero del patrimonio edilizio, di efficienza energetica, di adozione di misure antisismiche, di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di installazione di impianti solari fotovoltaici e installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Il valore delle spese

Lo "sconto in fattura" dunque è una modalità di rimborso che consente di scegliere uno sconto, di pari importo alla spesa sostenuta, che sarà applicato direttamente sulla fattura del fornitore. In pratica, l'azienda che effettua l'intervento si fa carico di anticipare al cliente, in una volta sola, la somma detraibile dalle imposte. Questo meccanismo dello "sconto in fattura" sostanzialmente permette a un soggetto di effettuare lavori in casa gratuita-

■ **Questa opzione è molto diversa dalla "cessione del credito" che invece ha caratteristiche e applicazione molto diverse**

■ **Si applica categoricamente a tutti i lavori sostenuti dal 1° luglio 2020 e terminati entro il 31 dicembre 2021**

La mappa dell'eco-bonus



Manutenzione ordinaria
(per i condomini solo su parti comuni)



Manutenzione straordinaria



Restauro e risanamento conservativo



Ristrutturazione edilizia



Ricostruzione edifici post-calamità naturale



Interventi di prevenzione antisismica su edifici






Realizzazione di box auto pertinenziali

mente (o quasi) perché trasferisce alle imprese l'onere di anticipare il contributo statale riconosciuto al committente. Questo vuol dire che la ditta realizza i lavori senza percepire un euro, perché il richiedente usufruisce dell'agevolazione sotto forma di sconto immediato in fattura dell'importo dovuto. La società recupererà poi la somma come credito d'imposta. Da sottolineare poi che, in sede di conversione in legge del decreto Rilancio, è stata inserita anche la possibilità di esercitare l'opzione in relazione allo stato di avanzamento dei lavori. Il lavoro dunque non viene più considerato come un blocco unico, ma si divide in più passaggi intermedi agganciati agli stadi di avanzamento lavori. Nel contratto iniziale, si fissano dei livelli di avanzamento dei cantieri, a cui devono corrispondere le fatture emesse dall'impresa e il pagamento da parte del



I massimali di costo per ogni intervento

Costi massimi al metro quadro o al kWt di alcuni interventi previsti dal DI 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

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

P _{nom} ≤ 35 kWt		200
P _{nom} > 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

cliente: diversi step di pagamento in base al conseguimento dei risultati.

Lavori in stato di avanzamento

Gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento. Ciò vuol dire che il credito fiscale si potrà cedere in tre passaggi: due stati di avanzamento lavori e un saldo

finale alla chiusura dell'intervento. Un'altra novità del meccanismo dello "sconto in fattura" è quella che prevede la possibilità di esercitare l'opzione anche tramite i soggetti abilitati alla presentazione telematica delle dichiarazioni. Infine, con riferimento al bonus facciate, sono stati inclusi nel meccanismo di "sconto in fattura" anche gli interventi di rifacimento della facciata, che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, e che riguardi-

no interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio. Un'ultima importante annotazione: la nuova possibilità dello "sconto in fattura" andrà a pieno regime quando saranno emanati i decreti attuativi del Ministero dello Sviluppo Economico (Mise), con i requisiti tecnici, e il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate che disciplinerà il meccanismo stesso.

GLI STRUMENTI/2



La cessione del credito sostituisce lo sconto

La possibilità di trasferire la propria detrazione Irpef consente di azzerare il conto da pagare all'impresa che ha fatto i lavori e dare a lei la possibilità di incassare il credito o di cederlo a sua volta, ed è una novità, a una banca o a una assicurazione

di TIZIANA SALLESE

■ Cessione del proprio credito d'imposta maturato per gli interventi di riqualificazione energetica o per la messa in sicurezza antisismica della propria casa. È una delle novità introdotte dal decreto Rilancio, convertito nella legge n. 77 del 17 luglio 2020.

Insieme allo "sconto in fattura", la "cessione del credito" va infatti ad aggiungersi, come strumento finanziario, alla possibilità di ripartire e vedersi rimborsare la detrazione fiscale in cinque quote annuali di pari importo, per anticipare il recupero del bonus.

L'obiettivo sotteso a questa novità è quello di fornire alle persone interessate a sostenere lavori di riqualificazione della propria abitazione il necessario supporto finanziario per realizzare tale interventi.

Liquidità anticipata

La cessione del credito a imprese, banche o agli intermediari finanziari, è uno degli strumenti proposti e a cui possono fare ricorso quei clienti che in particolare necessitano di liquidità immediata per sostenere i propri interventi, e scatta nel momento in cui quest'ultimi, proprietari, possano vantare un diritto di credito nei confronti di terzi. In questo caso la banca o l'impresa ac-

quista il credito vantato anticipando così il denaro necessario a coprire le spese della riqualificazione e corrispondente al valore del credito Irpef.

Va sottolineato comunque il fatto che la banca o l'impresa a cui si può rivolgere la proposta, non ha nessun obbligo di accettare la cessione del credito. Oltre che alle banche, è infatti possibile effettuare la cessione del credito anche ad altri soggetti, come imprese e società assicurative. Da ricordare subito che per le modalità attuative di questa novità, si è ancora in attesa di un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, che, per legge, dovrebbe essere adottato entro trenta giorni dalla

Ristrutturazione, come funziona il Superbonus e la cessione del credito

LA FAMIGLIA



La famiglia che effettuerà **lavori sulla propria abitazione**



al momento della **dichiarazione dei redditi** ogni **1.000 €** di spesa riceverà una **detrazione pari al 110%** del costo dei lavori (in questo caso **quindi 1100 €**)



che potrà usare in **compensazione con le tasse**



Potrà **scontare questo importo in 5 anni** e quindi in 5 rate di pari importo, **oppure potrà chiedere all'impresa** che ha fatto i lavori **uno sconto in fattura pari al 100%** della spesa a fronte della **cessione del credito fiscale**

L'IMPRESA



L'**impresa X srl** fa **lavori per 10mila euro** in casa del signor Rossi, che può decidere di cedere il suo credito fiscale



In questo caso l'impresa emette **una fattura di 10mila con uno sconto del 100%** ed il signor Rossi non tira quindi fuori nemmeno un euro



La **X srl** si vede riconosciuto dalla Stato un **credito d'imposta** utilizzabile esclusivamente in **compensazione per 11mila €** (110% dell'importo fatturato) e a quel punto può decidere di **cederlo ad un'altra impresa o a una banca** con uno sconto del 9%

In questo modo **riceve 10mila e 100€** mentre chi lo acquista ottiene a sua volta **11mila €** di credito d'imposta da utilizzare in 5 anni (2.200 euro l'anno)



L'EGO - HU

I lavori ammessi al superbonus sono solo quelli che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti

Questo strumento finanziario è una delle possibilità lasciate ai proprietari per recuperare la liquidità necessaria per i lavori

Non è un obbligo: l'impresa o la banca possono rifiutarsi di accogliere la richiesta di acquistare il credito dal privato

data di entrata in vigore del decreto legge Rilancio, vale a dire dal 17 luglio 2020. Tra le novità apportate in fase di conversione in legge del decreto anche il fatto che la "cessione del credito", così come lo "sconto in fattura", possono essere esercitati in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori.

Il beneficio per i condomini

Nello specifico, per gli interventi previsti che accedono al superbonus 110%, gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento, mentre il secondo ad almeno il 60% dell'intervento medesimo. La possibilità di applicare sconto in fattura o cessione del credito al 110% riguarda i lavori sostenuti dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2021. L'agevo-

lazione interessa i condomini, le persone fisiche che non fanno attività d'impresa, gli istituti autonomi case popolari, le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, gli enti del terzo settore e le associazioni sportive dilettantistiche.

Il bonus spetta sia per gli interventi "trainanti" (isolamento termico delle superfici opache che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria particolarmente performanti, interventi antisismici), sia per quelli "trainati" eseguiti congiuntamente (efficientamento energetico che dà diritto all'ecobonus, installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, installazione di impianti solari fotovoltaici).

DECRETI ATTUATIVI

Ecco cosa fare subito
in attesa di regole certe

Il rinnovo delle facciate



A CHI SPETTA

La detrazione, introdotta in favore degli interventi finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna di edifici ubicati in zona A o B**, è pari al **90% della spesa sostenuta**, e non sono previsti limiti all'importo agevolabile



QUALI OPERE

I **lavori ammessi** e gli interventi di recupero o restauro per i quali si potrà fruire della **detrazione al 90%** sono i seguenti:

- sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata
- su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura
- sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio



I VINCOLI

Il bonus facciate 2020 è riconosciuto per tutti i lavori effettuati sull'**involucro esterno visibile dell'edificio**, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico



LE SPESE

È possibile portare in detrazione anche l'importo sostenuto per l'**acquisto di materiali**, progettazioni e altre prestazioni professionali, così come i costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (compresa IVA, imposta di bollo e diritti pagati per la richiesta dei titoli abitativi e la tassa per l'occupazione di suolo pubblico)



I PAGAMENTI

Le persone fisiche non titolari di reddito d'impresa dovranno pagare con **bonifico parlante** dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita IVA o il codice fiscale della ditta o professionista che ha effettuato i lavori. Si possono usare i bonifici già predisposti per l'ecobonus. I titolari di reddito d'impresa non hanno l'obbligo di pagare con bonifico parlante



Ora l'attesa è tutta per la pubblicazione delle norme che spiegano e regolamentano l'applicazione della legge sul bonus 110%. Ma sono disposizioni attese fra la metà e fine agosto. Intanto però si può guadagnare tempo preparando i primi documenti necessari

di SIMONE CASIRAGHI

■ La legge c'è. I decreti attuativi non ancora. L'attesa di famiglie, singoli proprietari, imprese e banche è tutta per loro. Ma per quelle norme che dovranno spiegare le pieghe della legge, fissare i criteri e illustrare i casi in cui e come si applica la nuova maxi detrazione Irpef sui lavori di riqualificazione e di messa in sicurezza delle abitazioni, si dovrà aspettare ancora un po', nonostante le promesse del Fisco e dei ministeri di volere fare presto. L'ipotesi è che non saranno pronti prima di metà-fine settembre. Il superbonus del 110%, già in vigore, è già operativo sui lavori messi in

cantiere dallo scorso 1° luglio, per ora si avvale solo di una buona guida appena diffusa dall'Agenzia delle Entrate e che spiega in semplici, ma concreti casi, oltre alle regole base dell'applicazione del maxi bonus, anche situazioni reali che rispecchiano le situazioni più diffuse fra famiglie e privati.

Le prime mosse

È un modo anche questo per prepararsi, selezionare il caso più vicino al proprio, capire che cosa fare e preparare in attesa e in vista dell'arrivo delle norme attuative. Insomma, un modo per non perdere tempo, ma per prepararsi in tempo.

E fra i passaggi che si possono mettere in campo, per esempio, ci

sarebbero alcuni documenti da predisporre come la relazione tecnica, l'asseverazione, l'attestato di prestazione energetica. Sono documenti necessari per poter usufruire del superbonus 110% e vanno presentati prima dell'inizio dei lavori.

Partiamo dalla relazione tecnica: sarà necessario presentare al Comune, contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori o alla richiesta del titolo abilitativo, la relazione tecnica prevista dall'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 192/2005. Si tratta di una relazione attestante che il progetto è conforme alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e degli impianti termici. Una precisazione: questo adempimento

ISOLAMENTO

L'isolamento delle superfici opache orizzontali (i muri esterni dell'abitazione) e verticali è un intervento che rientra fra quelli definiti "trainanti".

Il lavoro si realizza dall'esterno: questo è definito "cappotto" termico, ma si può fare anche dall'interno dell'abitazione con insufflaggio, o con un insieme di soluzioni differenti per tecnica e materiali impiegati. Attenzione ai "ponti termici", le dispersioni.

FOTOVOLTAICO

Impianto molto importante a fini dell'efficiamento del proprio edificio e del risparmio energetico, i pannelli

fotovoltaici rientrano fra gli interventi che usufruiscono del 110% ma solo se installati congiuntamente alla realizzazione di un intervento trainante. Hanno un funzionamento ottimizzato se abbinato a un sistema di accumulo elettrico, anch'esso incentivato al 110%.



IMPIANTO TERMICO

Sostituire la caldaia è un altro passaggio decisivo e anche questo rientra fra gli interventi trainanti: la sostituzione di un impianto di riscaldamento rientra fra gli interventi dell'ecobonus 110% se avviene con una caldaia a condensazione e richiede un corretto dimensionamento, la progettazione di canna fumaria e impianto di adduzione combustibile.

POMPA DI CALORE

Fra gli interventi del pacchetto che definisce i lavori trainanti (accesso al bonus del 110%) e che riguardano il sistema di riscaldamento rientra l'installazione della pompa di calore, impianto che va a sostituire un vecchio impianto di riscaldamento (classificato come intervento trainante) è un generatore di calore molto efficiente se operante a bassa temperatura, in special modo se abbinato a sistemi radianti e ventilconvettori.

non sarà richiesto se verrà installata una pompa di calore di potenza termica fino a 15 kW e se verrà sostituito un generatore di calore a bassa efficienza.

Il ruolo dei tecnici

Secondo documento, l'asseverazione. Qui entra in campo un tecnico abilitato, deve attestare la rispondenza dell'intervento progettato ai requisiti richiesti e la congruità (il valore) delle spese da sostenere.

Base di tutto sarà anche la predisposizione dell'Attestato di prestazione energetica (Ape): è un documento che la legge ha reso obbligatorio prima dei lavori, per acquisire la situazione di partenza dell'edificio, e alla fine dei lavori effettuati in

chiave bonus 110%.

Secondo la nuova legge l'Ape potrà essere rilasciato da un tecnico abilitato o dal direttore dei lavori sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Gli Ape redatti per edifici con più unità immobiliari saranno definiti Ape "convenzionali". Dovranno essere predisposti considerando l'edificio nella sua interezza, considerando solo i servizi presenti nella situazione prima dell'intervento che si intende realizzare. Gli indici di prestazione energetica si calcoleranno a partire dagli indici delle singole unità immobiliari.

L'indice di prestazione energetica dell'intero edificio sarà determinato calcolando la somma dei prodot-

ti degli indici delle singole unità immobiliare per la loro superficie utile e dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio.

Per gli interventi sugli impianti, se previsto, sarà anche necessario acquisire la certificazione del fornitore delle valvole termostatiche a bassa inerzia termica.

Intanto, si chiariscono alcuni aspetti su chi sono esattamente i beneficiari del superbonus. L'ultima precisazione fa rientrare, oltre ai proprietari, anche tutti "i detentori a qualsiasi titolo dell'immobile, comprendendo quindi anche inquilini, usufruttuari, comodatari. Lo stesso criterio che già vale per tutte le altre ristrutturazioni.

IMMOBILIARE

Come i lavori fanno crescere sulle quotazioni

Ristrutturare e riqualificare gli immobili in chiave di sostenibilità ed efficienza energetica può far crescere il valore delle abitazioni fra il 20 e il 30%

di TIZIANA SALLESE

■ Risparmio, efficienza energetica, sicurezza e anche, perché no, attenzione all'ambiente. Tutti gli interventi per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente accrescono il valore delle abitazioni. A renderli ancora più interessanti sono naturalmente gli incentivi fiscali volti proprio a sostenere dal un lato il miglioramento dell'esistente, con il conseguente risparmio di suolo, e dall'altro a dare fiato a un comparto spesso in affanno, non ultimo a causa dell'emergenza sanitaria che ha bloccato per due mesi l'interno paese. «Oggi un'abitazione senza cappotto termico e impianto di riscaldamento obsoleto è certamente penalizzata - spiega Gianfederico Belotti, direttore responsabile dell'Osservatorio immobiliare di ValoreCasa&Terreni -. Bisogna anche ricordare che alcuni lavori fatti da soli non sono così efficaci, ma è necessario provvedere a tutta una serie di interventi perché i risultati dal punto di vista del risparmio energetico, e dunque da quello del valore dell'immobile, siano significativi. Se un impianto di riscaldamento è datato, cambiare solo la caldaia non basta. È necessario rifare tutto l'impianto sostituendolo magari con uno a pompa di calore».

Il riflesso sull'economia

Lavori di questo tipo sono impor-

tanti da un punto di vista economico, ma i risultati lo sono altrettanto: «Un'abitazione con i requisiti necessari, terrazzo, box, ascensore, dopo un intervento di riqualificazione energetica aumenta il suo valore circa del 15-20%. L'elemento fondamentale da tener presente è che l'abitazione deve fare almeno due salti di classe energetica - ricorda Belotti -. Questo anche perché così è possibile accedere al superbonus al 110%».

Un patrimonio di villette

Rivalutazione pressoché identica anche nel caso in cui si efficienti un'abitazione unifamiliare: «La nostra provincia, soprattutto nelle aree decentrate ha un ricco patrimonio di villette composte da due o tre unità abitative. Lavori importanti su abitazioni che possono godere di una certa privacy, di un giardino e di spazi accessori, por-

■ **Basta aggiungere requisiti necessari come terrazzo, box, ascensore, per vedere salire la quotazione almeno del 15%**

■ **Gli interventi che più hanno una ricaduta positiva sui prezzi riguardano il risparmio energetico e il livello di comfort**



tano a una riqualificazione anche del 20% del valore».

In testa agli interventi, per la capacità di abbattere i costi di riscaldamento/raffrescamento, c'è il cappotto termico, seguito dalla sostituzione dei serramenti. «Un'abitazione che viene completamente riqualificata, vale a dire con cappotto, impianto termico di ultima generazione, serramenti e impianto fotovoltaico, può avere un aumento di valore anche del 40% - sottolinea Oscar Caironi, presidente Fimaa Ascom Confcommercio Bergamo -. Cappotto e serramenti, da soli, contribuiscono comunque a un aumento di valore tra il 20 e il 30%».

I nuovi valori

Poniamo dunque il caso di un'abitazione degli anni '70 del valore di 250mila euro, che viene rimessa a nuovo dal punto di vista dell'efficienza energetica, può essere messa sul mercato a un prezzo di 350mila euro. Se pensiamo poi agli incentivi ai quali è possibile accedere grazie all'ecobonus 110%, praticamente l'immobile aumenta il proprio valore senza nessun esborso da parte del proprietario. «Oggi c'è una grande attenzione a diminuire i costi di gestione, primo fra tutti quelli legati al riscaldamento e al raffrescamento della propria abitazione - ribadisce Caironi -, basta pensare che una casa in classe G si deprezza del 25%, mentre una già in classe B solo del 5%».

Investi sulla tua casa.

Spazio alla felicità.

Tendaflex. Vivi il tuo spazio esterno su misura, in tutte le stagioni.



PERGOLA BIOCLIMATICA



TENDA DA SOLE



PERGOTENDA CON ILLUMINAZIONE

**APPROFITTA DELLA DETRAZIONE FISCALE DEL 50%!
VISITA I NOSTRI SHOW ROOM
E RICHIEDI UN SOPRALLUOGO GRATUITO.**

SHOW ROOM: da lunedì a sabato compreso
9.00-12.00 / 14.00-18.00

- **Lallio** (Bergamo) via Provinciale, 7/A
T. 035/693388 - info@tendaflexsrl.com
 - **Bergamo** via delle Valli, 23/B
T. 035/213277 - bergamo@tendaflexsrl.com
 - **Ciserano** (Bergamo) strada Francesca, 1/A
T. 035/883145 - info@zingoniascale.com
- Esposizione dedicata alle scale**

VELUX Distributori
autorizzati

Zingoniascale

www.zingoniascale.com



www.tendaflexsrl.com

FILO DIRETTO

Ecobonus, tutte le risposte alle domande dei lettori

Dalle regole ai criteri di come si applica, chi ne ha diritto, entro quali limiti e con quali tetti di spesa. I nostri esperti hanno risposto ai quesiti arrivati finora alla redazione di «BonusCasa» I chiarimenti anche sui nuovi strumenti finanziari dedicati a sconto in fattura e cessione del credito

RISPOSTE A CURA DI

Gabriele Ghilardi
ING srl

Luca Belotti
Studio Belotti

Matteo Borali
Studio Altero srl

CLASSE ENERGETICA

01

A chi posso rivolgermi per stabilire la classe energetica della mia casa e chi mi può dare le informazioni relative ai tipi di interventi che posso fare? un tecnico del comune? un tecnico dell'impresa?

Occorre rivolgersi ad un tecnico abilitato a questo tipo di attività che sia in grado di calcolare la classe energetica attuale e quella che l'edificio prenderà con gli interventi previsti.

RISTRUTTURAZIONI

02

Abito a Bergamo in un appartamento prima casa. Dovrei trasferirmi in un'altra città dove ho un appartamento da ristrutturare che adibirei a prima casa a ristrutturazione avvenuta. Vorrei sapere se nel frattempo ho diritto all'ecobonus 110% per fare i lavori in attesa di trasferirmi.

L'accesso agli incentivi con aliquota al 110% è permesso in edifici unifamiliari solo se classificati come "abitazioni principali". Non ci sono chiarimenti al momento, dovendo presentare le fatture dei lavori sarebbe preferibile che l'edificio oggetto di intervento sia già inquadrato come "abitazione principale".

CONDOMINIO

03

Abito in un condominio di 12 appartamenti, al piano rialzato. Mi impongono una spesa del fisso del riscaldamento molto maggiorato rispetto all'apparta-

mento uguale sovrastante al mio. In pratica mi fanno pagare la dispersione verso i garagi sottostanti. E' giusto? Nel caso di un intervento con l'isolamento del pavimento lo devo pagare solo io o anche gli altri condomini?

La suddivisione dei millesimi termici tiene conto della tipologia e delle dispersioni dell'appartamento. L'isolamento del pavimento non riguarda le parti comuni della struttura.

04

Abito in un condominio: se decidiamo di fare solo il cappotto termico questo intervento da solo aumenta di 2 classi energetiche? Se facciamo anche il tetto?

Per verificare se l'intervento permette di migliorare di due classi occorre fare dei calcoli per stabilire la classe attuale e quella futura ottenibile con cappotto, tetto, ecc. non si può dire a priori ma va calcolato. Normalmente la posa del cappotto e la coibentazione del tetto sono interventi che migliorano decisamente la classe energetica ma non è detto che siano sufficienti.

05

Abito in un condominio, ho necessità di cambiare la caldaia, mettere il condizionatore e cambiare i 2 finestre. la mia casa è in classe e. devo obbligatoriamente mettere una caldaia a condensazione. posso aderire al bonus casa 110%?

Siccome abita in un condominio, l'accesso al bonus 110% deve avvenire con interventi di tipo primario sulle parti comuni (facciate, tetto e

impianti) e a questi interventi principali si possono collegare gli interventi secondari che già godono della detrazione al 65% (come i serramenti).

06

Abito in un condominio formato da 3 abitazioni .. è dell'anno 1964 e ha bisogno di molti lavori tetto cappotto esterno serramenti ... è vero che tutti questi lavori potrebbero essere fatti dando il 110 all'esecutore dei lavori e perciò i condomini non dovrebbero pagare nulla? Franca via Facebook

È possibile cedere al fornitore il credito di imposta derivante dai lavori eseguiti solo fino ai massimali indicati e solo per i lavori di efficientamento energetico e adeguamento sismico e alle condizioni previste dal decreto (passaggio di due classi energetiche). In pratica il costo potrebbe azzerarsi ma per averne certezza occorre fare un progetto con tutti i conteggi relativi.

VILLETTA

07

Buona sera abito in una bifamiliare (io al primo piano i miei genitori piano terra) vorrei usufruire del 110% facendo il cappotto, siamo obbligati a fare gli stessi lavori? Per esempio cambiare i serramenti al piano terra (già fatto anni fa). Posso sostituire la caldaia con una a condensazione solo io? Recuperiamo le 2 classi necessarie? Il tutto è recuperabile in 5 anni sempre al 110? Le banche sono disponibili alla cessione del credito se non trovo l'impresa

disposta a farlo? Anche il costo dei tecnici è recuperabile? La sostituzione del climatizzatore, di tende da sole, zanzariere già esistenti rientrano nel bonus?

Le unità possono accedere agli incentivi in modo indipendente purché vengano rispettati i parametri richiesti e siano tecnicamente fattibili.

La cessione del credito sarà possibile nelle modalità che verranno indicate. Le spese di progettazione e tecniche sono ammesse, il condizionale se al momento non è esistente, no.

VILLETTE A SCHIERA

08

In un condominio formato da ville a schiera si può usufruire del bonus 110% singolarmente o devono necessariamente effettuare i lavori tutti i condomini?

Se ogni villa a schiera ha il proprio ingresso è considerata abitazione singola e può accedere al 110% con le regole della abitazione principale in unità immobiliare singola.

ISOLAMENTO TERMICO

09

Ho più domande:

1- nel decreto si legge "lavori su superfici opache verticali e orizzontali", quindi si può rifare anche completamente il tetto? O si tratta solo di farne un'isolamento sottotetto?

2- i massimali (es. 60.000 euro per le superfici opache) nel decreto si legge ".... moltiplicato per unità abitative": che cosa si intende?

Ad esempio noi siamo una palazzina di tre unità abitative con tetto e facciate comuni, quindi sarebbero 60.000 euro moltiplicato per tre unità abitative ovvero 180.000 euro di massimale, oppure in tre unità abitative il totale non deve superare i 60.000 euro?

La conversione in legge del decreto ha dato la possibilità di agire anche sulle superfici inclinate quindi anche i tetti. Bisogna tuttavia precisare che gli incentivi varieranno in funzione della conformazione del tetto.

Ad esempio, nel caso esista un sottotetto non abitabile saranno ammissibili solo le spese per la coibentazione all'estradosso del solaio e non della copertura.

Per i massimali sono stati introdotte alcune modifiche. Per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari il limite di spesa passa da 60mila eu-

ro a 40mila euro per ogni unità abitativa, quindi nel suo caso a $40.000 \times 3 = 120.000$.

BONUS FACCIATE

10

Ho ristrutturato 9 anni fa la mia prima casa per la quale ho usufruito della detrazione del 55% per il cappotto e i serramenti che avevo fatto. L'anno prossimo scade l'ultima rata del rimborso. Dopo questi anni la facciata andrebbe nuovamente ridipinta perché si è scolorita parecchio ed anche le persiane andrebbero sostituite perché ormai deteriorate. Questi interventi possono rientrare nel bonus facciate?

No perché interventi già a suo tempo incentivati.

TERMINI E DOMANDE

11

Abbiamo presentato la Scia al Comune ed è già arrivato il benessere. Ci sono dei problemi per l'accesso al bonus avendo presentato la domanda prima del 1° luglio?

La legge parla solo di pagamenti effettuati dopo il primo luglio per cui probabile non ci siano problemi, ma attendiamo i decreti attuativi e i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate.

VILLETTA A SCHIERA

12

Abito in una villetta a schiera, avendo in comune l'atrio dei garage e i vialetti, potrei usufruire del bonus?

Se ogni villa a schiera ha il proprio ingresso (numero civico) è considerata abitazione singola e può accedere al 110% con le regole della abitazione principale in unità immobiliare singola.

In caso contrario dovrà esserci il codice fiscale del condominio e operare come tale.

IMPIANTO ELETTRICO

13

Il bonus vale anche per l'impianto elettrico, o solo rifacimento tetto, riscaldamento ecc?

No, l'Ecobonus riguarda solo gli interventi di efficientamento energetico e adeguamento strutturale antisismico (sismabonus). Per accedere agli incentivi è richiesto un mi-

glioramento di due classi energetiche mediante la realizzazione di almeno un intervento "primario" (interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o rifacimento impianto di riscaldamento) e altri interventi "secondari" (fotovoltaico, colonnina ricarica auto, infissi, schermature solari, ecc...).

Per tutti gli altri interventi si possono utilizzare gli incentivi già in essere, anche a questa tipologia probabilmente verrà estesa la possibilità di cessione del credito. Per ogni intervento è previsto un tetto massimo di spesa.

IMPIANTO SOLARE TERMICO

14

Il condominio in cui abito, di recente costruzione, non è dotato di impianto solare termico, nonostante sia tutto predisposto.

Dal documento Ape risulta una classe A1. È quindi possibile usufruire del bonus 110% per installare l'impianto centralizzato (e quindi eliminare le singole caldaie)?

L'intervento di sostituzione degli impianti singoli con impianto centralizzato è un intervento primario e può rientrare nel bonus 110% purché ci sia il passaggio di due classi energetiche.

TERRAZZO

15

Sono proprietario di un appartamento di circa 100 mq con un terrazzo di circa 40 mq che fa anche da tetto. Il pavimento del terrazzo è rovinato e vorrei sostituirlo, può rientrare nel bonus 110%? Se la risposta è affermativa posso aggiungerci anche la sostituzione della caldaia a gas?

L'intervento di sostituzione del pavimento di per se non può rientrare; facendo un intervento di isolamento termico della copertura che prevede anche il rifacimento del pavimento, tutto rientra (se la superficie lorda interessata è maggiore del 25% del totale).

Occorre però che questo intervento sull'involucro sia seguito da altri interventi importanti o che comunque nel complesso garantiscano il passaggio delle due classi energetiche.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

16

Cinque anni fa abbiamo messo dei pannelli fotovoltaici, per cui stiamo usufruendo delle detrazioni fiscali del 50%. Ora dobbiamo sostituire l'inverter perché malfunzionante. Possiamo usufruire di detrazioni fiscali del 50% anche per la sostituzione di questo pezzo dell'impianto fotovoltaico? In caso affermativo, dobbiamo inserire una nuova pratica Enea? No, per le riparazioni non si può usufruire del 50%.

RISTRUTTURAZIONI

17

Posseggo due case una di mia proprietà e l'altra al 50% con la moglie, posso ristrutturare entrambe con il 110%?

L'accesso agli incentivi con aliquota al 110% è permesso in edifici unifamiliari se classificati come "abitazioni principali" o nelle "secondo case" se in contesto condominiale. Gli interventi su entrambe le unità saranno quindi possibili solo se entrambe sono identificabili come "casa principale".

IMPIANTO TERMICO

18

Ho una cascina con riscaldamento a gasolio. Posso utilizzare il bonus per convertire il riscaldamento con un impianto ad energia solare?

Sì, purché sia abitazione principale, in tal caso la norma prevede la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria.

Per le unità immobiliari singole si

potranno installare: pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione. Il tetto massimo di spesa ammonta a 30.000 euro (100.000 euro per la microgenerazione) e comprende tutte le opere necessarie all'installazione, i terminali di emissione in ambiente, lo smaltimento e la bonifica dell'impianto esistente. Va tuttavia precisato che per ottenere gli incentivi con aliquota al 110%, gli interventi sopra descritti dovranno garantire il miglioramento di due classi energetiche.

Il miglioramento andrà dimostrato tramite APE (Attestazione di Prestazione Energetica) pre e post intervento redatta da tecnico abilitato.

CONDOMINIO

19

Al nostro condominio essendo situato nella zona rossa dell'aeroporto, quest'anno hanno sostituito i serramenti e installato impianto di condizionamento. Ora vorremmo fare il cappotto su tutte le facciate e mettere la linea vita.

Vorrei una delucidazione per pareti "frontestrada" perché il nostro condominio è situato in un interno e se la linea vita sarebbe inclusa?

Per l'Ecobonus al 110% non sono ammissibili, potrà valutare gli incentivi già in essere.

Normalmente il bonus facciate riguarda quelle fronte strada.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

20

In riferimento al bonus casa e nello spe-

cifico quello legato all'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, vorrei sapere se noi che viviamo in una casa con contratto d'uso/affitto gratuito (di proprietà dei genitori di mia moglie), regolarmente registrato, ne possiamo usufruire considerando che la casa in cui viviamo è la ns prima casa e non abbiamo altri immobili di proprietà. In caso affermativo a quanto ammonterebbe la percentuale del bonus? A chi dovremmo rivolgerci per poterne usufruire?

In quanto abitazione principale potete usufruire del bonus casa ma occorre fare almeno un intervento di quelli primari (cappotto, tetto o impianto termico) e ad esso si possono collegare altri interventi come il fotovoltaico, serramenti, ecc.

Con tali interventi bisogna dimostrare il passaggio di almeno due classi energetiche tramite un tecnico abilitato.

EDIFICI FAMILIARI

21

La normativa sull'ecobonus, il decreto legge n. 34/2020 non ancora convertita in legge, disciplina la possibilità di intervenire, oltre alle realtà condominiali, anche su edifici unifamiliari. Semplicemente significa che un edificio bifamiliare è escluso? Oppure è possibile intervenire su una sola delle due unità immobiliari?

L'accesso agli incentivi con aliquota al 110% è permesso in edifici unifamiliari se classificati come «abitazioni principali» o nelle «secondo case» se in contesto condominiale. Al momento non ci sono chiarimenti in merito, tuttavia gli edifici bifamiliari potranno accedere singolarmente agli incentivi in funzione della proprietà degli stessi (abitazione principale, non secondo case) e della fattibilità tec-



CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE

**PROGETTAZIONE
NUOVE COSTRUZIONI
RISTRUTTURAZIONE
ENTI PUBBLICI**

**www.impresaghidelli.com
Albino, Bergamo**

nica degli interventi da realizzare. Si precisa inoltre che gli edifici costituiti da più unità immobiliari, se dotati di codice fiscale, sono considerati condomini (anche in assenza dell'amministratore) e, come tali, accedono agli incentivi per le opere sulle parti comuni.

DUE ABITAZIONI

22

Sono unico proprietario di un immobile costituito da due unità immobiliari di cui una in banca dati è classificata con categoria A/2 mentre l'altra risulta in corso di costruzione già da diversi anni (classificata F) chiedo se è possibile accedere alle agevolazioni previste dal superbonus?

Per l'Ecobonus sono ammissibili le unità considerate abitazione principale, probabilmente verrà esteso alle seconde case.

Va precisato che l'ammissibilità è solamente su ristrutturazione e/o sostituzione (non su nuova costruzione e/o ampliamenti) e solo se vi sarà un miglioramento di due classi energetiche.

RIQUALIFICAZIONE

23

Vorrei sapere se posso usufruire del sismabonus e dell' ecobonus per eseguire questi lavori alla mia abitazione singola: - rifacimento tetto - recupero sottotetto con aumento volume del tetto - ripristino cappotto parte del tetto ricostruito,

Per l'ecobonus del 110% sono ammissibili solo spese di ristrutturazione/sostituzione, non su nuova costruzione (ad esempio ampliamenti).

Rimangono tuttavia le forme incentivanti già in essere.

24

Vorrei sapere quali sono gli interventi che danno diritto al bonus casa. Devo ristrutturare completamente un appartamento dei primi anni '70 acquistato a dicembre 2019: rifacimento pavimenti, impianto idraulico, impianto elettrico, caldaia, tetto, serramenti interni ed esterni, bagno (tutti i sanitari) e ovviamente devo rifare completamente l'arredamento.

Per ottenere l'incentivo con aliquota al 110% si dovranno eseguire almeno un intervento "primario" e congiuntamente interventi "secondari" (infissi, fotovoltaico, accumu-

lo, colonnine di ricarica auto, schermature solari, adeguamenti strutturali/antisismici, ecc...) fino al raggiungimento di un miglioramento pari ad almeno due classi energetiche.

Il miglioramento andrà dimostrato tramite APE (Attestazione di Prestazione Energetica) pre e post intervento redatta da tecnico abilitato. Gli interventi "primari" sono: · Isolamento delle superfici opache orizzontali e verticali con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda; · sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, ovvero con impianti di microgenerazione. Per tutti gli altri interventi si possono utilizzare gli incentivi già in essere, anche a questa tipologia probabilmente verrà estesa la possibilità di cessione del credito. Per ogni intervento è previsto un tetto massimo di spesa.

25

Che tipo di bonus vengono concessi per la ristrutturazione di una seconda casa? Quali opere sono concesse tramite bonus?

Se la seconda casa è in contesto condominiale l'Ecobonus al 110% (se i requisiti sono soddisfatti), per tutti gli altri interventi si possono utilizzare gli incentivi già in essere, anche a questa tipologia probabilmente verrà estesa la possibilità di cessione del credito.

PENSIONATI

26

Chi ha diritto al bonus casa? Lavoratori e anche pensionati?

Il comma 9 dell'art. 119 (D.L. 34/2020) stabilisce che il Bonus 110% è riconosciuto esclusivamente a: condomini persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni, per tutti gli immobili, indifferentemente se prima o seconda casa, in condominio Iacp cooperative a proprietà indivisa per gli interventi realizzati sugli immobili assegnati ai soci. Il comma 10 precisa poi che nel caso di immobili unifamiliari la detrazione con aliquota del 110 per cento non spetta se le spese si riferiscono ad immobili destinati a seconda casa, o comunque diversi dall'abitazione principa-

le. Qualora il proprio reddito non sia sufficiente per procedere con la detrazione si potrà optare, alternativamente, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi o ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Sarà facoltà dei singoli soggetti accettare tale soluzione e definirne le condizioni. Per procedere con la cessione del credito, la condizione indispensabile è ottenere il visto di conformità. Le regole sono dettate nei commi da 11 a 13 (art. 121 - D.L. 34/2020) che specificano le modalità relative al rilascio del visto di conformità dei dati che attestano la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta; alla trasmissione di tali dati, esclusivamente in via telematica, secondo quanto stabilito con provvedimento stabilito dal direttore dell'Agenzia delle entrate; nonché ai soggetti abilitati ad asseverare il possesso dei requisiti previsti e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

CESSIONE DEL CREDITO

27

Come avviene la cessione del credito? Le banche non sembrano avere fiducia. Una soluzione potrebbe essere che all'approvazione del progetto l'Agenzia (Enea o Entrata) potrebbe proporre emissione di SBS a 1-2-3-4-5-anni (Super Bonus Straordinari, come BOT buoni ordinari del tesoro). Il proprietario nomina il Tecnico Competente e procede a fare le varie opere previste. Il Tecnico competente erige stati di avanzamento e relative certificazioni e asseverazioni e il proprietario le presenta all'Agenzia la quale approva e emette i Super Bonus Straordinari che il proprietario presenta alla Banca per sottoporre il relativo acquisto. La banca sentendosi sicura, acquista e versa il corrispettivo pattuito (Valore Attuale) che il proprietario usa liquidare i fornitori.

Al momento secondo la legge di conversione del decreto 34/2020 sarà consentita la cessione del credito ai fornitori disponibili ad accettarla o ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. Sarà facoltà dei singoli soggetti accettare tale soluzione e definirne le condizioni. Con l'arrivo dei decreti attuativi questa possibilità sarà meglio definita e, anzi, potrebbe essere estesa la facoltà ad altri soggetti (istituti assicurativi?). Per procedere con la cessione del credito, la con-

dizione indispensabile è ottenere il visto di conformità. Le regole sono dettate nei commi da 11 a 13 (art. 121 - D.L. 34/2020) che specificano le modalità relative al rilascio del visto di conformità dei dati che attestano la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta; alla trasmissione di tali dati, esclusivamente in via telematica, secondo quanto stabilito con provvedimento stabilito dal direttore dell'Agenzia delle entrate; nonché ai soggetti abilitati ad asseverare il possesso dei requisiti previsti e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

PANNELLI SOLARI

28

Quali sono le regole per avere il bonus per un impianto di pannelli solari?

Per accedere agli incentivi con aliquota al 110% è richiesto un miglioramento di due classi energetiche, da ottenersi mediante la realizzazione di almeno un intervento "primario" (interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o rifacimento impianto di riscaldamento). In aggiunta e congiuntamente a questi si potranno realizzare interventi "secondari" (fotovoltaico, colonnina ricarica auto, infissi, schermature solari, consolidamento strutturale/antisismico, ecc...) utili al raggiungimento del miglioramento energetico di almeno due classi energetiche. Il miglioramento di due classi energetiche sarà da dimostrarsi tramite APE (Attestazione di Prestazione Energetica) pre e post intervento redatta da tecnico abilitato. Per ogni intervento è previsto un tetto mas-

simo di spesa.

CONDOMINIO

29

Cosa si intende per condominio ai fini fiscali? Anche le villette a schiera se hanno parti in comune sono considerate condominio?

Se ogni villa a schiera ha il proprio ingresso (numero civico) è considerata abitazione singola e può accedere al 110% con le regole della abitazione principale in unità immobiliare singola. In caso contrario dovrà esserci il codice fiscale del condominio e operare come tale.

30

Cosa si intende tecnicamente per condominio? Due appartamenti rappresentano un condominio?

Gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari sono condomini senza l'obbligo di amministratore e il limite di spesa passa da 60mila euro a 40mila euro per unità abitativa (dati commissione bilancio 04-07-2020). Per essere considerato condominio deve avere il relativo Codice Fiscale.

PARETI OPACHE

31

Cosa si intende per pareti opache?

Sono i muri e le strutture orizzontali / verticali / inclinate che danno verso l'esterno (pareti perimetrali, coperture, ecc...)

BONUS INFISSI

32

Cos'è il bonus infissi 110% e chi può averne diritto, a quali condizioni?

Gli infissi (intervento "seconda-

rio") rientrano negli incentivi qualora vengano realizzati congiuntamente ad almeno un intervento "primario". Per primari si intendono gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo oppure il rifacimento dell'impianto di riscaldamento e che devono contribuire al raggiungimento dell'aumento di due classi energetiche.

Il miglioramento di due classi energetiche sarà da dimostrarsi tramite APE (Attestazione di Prestazione Energetica) pre e post intervento redatta da tecnico abilitato. Per ogni intervento è previsto un tetto massimo di spesa.

FOTVOLTAICO

33

Desidero sapere se il bonus casa si applica anche all'installazione di una batteria per l'accumulo fotovoltaico in una casa di civile abitazione già dotata di impianto fotovoltaico montato sul tetto e avente un APE A4.

Potrà accedere solo se esegue uno degli interventi trainanti e se l'insieme degli interventi Le consentirà di raggiungere la massima classe energetica (considerando che è già in A4).

Rimangono tuttavia gli incentivi già in essere (le batterie di accumulo possono accedere comunque al bonus del 50% in 10 anni).

SERRAMENTI

34

Detrazione del 110%, si possono sostituire i serramenti da legno a PVC o si devono aggiungere anche altri lavori di ristruttu-

Impresa Edile

Botti
Diego

ALMENNO SAN SALVATORE (Bg)

Via A. Manzoni, 1

Tel. 035.640996

Cell. 339.2160596

razione?

Per accedere agli incentivi con aliquota al 110% è richiesto un miglioramento di due classi energetiche, da ottenersi mediante la realizzazione di almeno un intervento "primario" (interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o rifacimento impianto di riscaldamento). In aggiunta e congiuntamente a questi si potranno realizzare interventi "secondari" (fotovoltaico, colonnina ricarica auto, infissi, schermature solari, consolidamento strutturale/antisismico, ecc...) utili al raggiungimento del miglioramento energetico di almeno due classi energetiche.

Il miglioramento andrà dimostrato tramite APE (Attestazione di Prestazione Energetica) pre e post intervento redatta da tecnico abilitato. Per ogni intervento è previsto un tetto massimo di spesa. Per tutti gli altri interventi si possono utilizzare gli incentivi già in essere, anche a questa tipologia probabilmente verrà estesa la possibilità di cessione del credito.

CREDITO FISCALE PRECEDENTE

35

Posso usufruire dell'ecobonus al 110% visto che già sto recuperando nel mio 730 il credito fiscale di una precedente ristrutturazione?

Per ottenere l'incentivo con aliquota al 110% si dovranno eseguire almeno un intervento "primario" e congiuntamente interventi "secondari" (infissi, fotovoltaico, accumulatore, colonnine di ricarica auto, schermature solari, adeguamenti strutturali/antisismici, ecc...) fino al raggiungimento di un miglioramento pari ad almeno due classi energetiche. Il miglioramento andrà dimostrato tramite APE (Attestazione di Prestazione Energetica) pre e post intervento redatta da tecnico abilitato.

Gli interventi "primari" su edifici unifamiliari sono: isolamento delle superfici opache orizzontali e verticali con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calo-

re, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, ovvero con impianti di microgenerazione. La caldaia a condensazione per le unità immobiliari unifamiliari (non in condominio) non è quindi accettata. Per tutti gli altri interventi si possono utilizzare gli incentivi già in essere, anche a questa tipologia probabilmente verrà estesa la possibilità di cessione del credito. Per ogni intervento è previsto un tetto massimo di spesa.

SECONDE CASE

36

Esattamente a quali tipologie di seconde case si applica?

L'accesso agli incentivi con aliquota al 110% è permesso in edifici unifamiliari se classificati come "abitazioni principali" o nelle "secondo case" se in contesto condominiale. Sì, l'incentivo del 110% è ammesso in edifici unifamiliari anche se seconde case, in contesto condominiale solo se è agganciato ad interventi trainanti.

CHI HA DIRITTO

37

Chi ha diritto al superbonus 110%? E come si può averlo?

Il comma 9 dell'art. 119 (D.L. 34/2020) stabilisce che il Bonus 110% è riconosciuto esclusivamente a: condomini persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni, per tutti gli immobili, indifferentemente se prima o seconda casa, in condominio Iacp, cooperative a proprietà indivisa per gli interventi realizzati sugli immobili assegnati ai soci. Il comma 10 precisa poi che nel caso di immobili unifamiliari la detrazione con aliquota del 110 per cento non spetta se le spese si riferiscono ad immobili destinati a seconda casa, o comunque diversi dall'abitazione principale.

IL TETTO

38

Se recupero il sottotetto rendendolo abitabile il tetto rientra nel 110%? E cos'altro?

Gli incentivi con aliquota al 110% riguardano solo la ristrutturazione e/o sostituzione dell'esistente, non comprendono ampliamenti e nuove costruzioni. Rimango comunque gli incentivi già in essere.

CONFORMITÀ

39

Per cedere il credito al fornitore o alla banca è necessario il visto di conformità?

Perché il credito di imposta sia applicabile servono le asseverazioni dei tecnici che certifichino il passaggio delle due classi e la congruità dei costi sostenuti. La Banca, certamente, prima di acquisire il credito vorrà avere questi certificati.

IL CAPPOTTO

40

Ho fatto il cappotto termico alla mia casa, posso detrarre le spese dell'idraulico o del tecnico che mi ha spostato la tenda?

I lavori accessori, necessari per eseguire il cappotto sono anch'essi deducibili nello stesso modo sempre nei limiti di spesa del cappotto.

BIFAMILIARE

41

Villa bifamiliare anni '70 lavori da eseguire cappotto serramenti compresi le griglie caldaie climatizzazione pompa di calore rientra tutto?

Sì, se gli interventi (primari + secondari) garantiscono il miglioramento di due classi energetiche.

TINTEGGIATURA E LAVORI

42

Rientrano anche la rifacimento carteggiatura e tinteggiatura delle persiane in legno senza sostituirle?

No, riguarda solo interventi di efficientamento energetico.

43

La parete divisoria tra due appartamenti è considerata tra due superfici opache?

No perché è verso un locale riscaldato.

VILLETTA E CONDOMINIO

44

Cosa si intende per condominio ai fini fiscali? Anche le villette a schiera se hanno parti in comuni sono considerate condominio?

Se ogni villa a schiera ha il proprio ingresso (numero civico) è considerata abitazione singola e può accedere al 110% con le regole della abita-

zione principale in unità immobiliare singola. In caso contrario dovrà esserci il codice fiscale del condominio e operare come tale.

45

Abito in un condominio formato da ville a schiera si può usufruire del bonus 110% singolarmente o si devono necessariamente effettuare i lavori tutti i condomini? Se ogni villa a schiera ha il proprio ingresso è considerata abitazione singola e può accedere al 110% con le regole della abitazione principale in unità immobiliare singola.

46

Abito in un condominio: posso fare ricambio caldaia, infissi e impianto elettrico (sono vecchi, degli anni '60)?

Per le unità singole al momento è ammissibile la sostituzione della caldaia solo a favore di pompe di calore o sistemi ibridi (si attendo precisazioni in tal senso per ragioni di fattibilità tecnica). Se il condominio prevede almeno un intervento trainante sulle parti comuni, contestualmente si potranno portare in detrazione gli interventi dei singoli.

DETRAZIONE SEPSE

47

Se abito in un condominio che non ha l'impianto termico centralizzato ma io volessi fare la caldaia a condensazione e il fotovoltaico, potrei usufruire del bonus come privato? La consulenza del geometra per l'APE è anch'essa detraibile?

Per le unità singole al momento è ammissibile la sostituzione della caldaia solo a favore di pompe di calore o sistemi ibridi (si attendo precisazioni in tal senso per ragioni di fattibilità tecnica).

Per il fotovoltaico, essendo a beneficio del singolo dovrà essere deliberato in assemblea. Qualora sia il condominio a voler centralizzare l'impianto sarà ammissibile sommando i tetti di spesa delle unità singole a patto che ci sia un miglioramento di almeno due classi energetiche.

Si le spese sono detraibili sempre all'interno dei massimali previsti per i vari interventi.

CALDAIA

48

La sostituzione della caldaia a condensazione con stufa a pellet che riscalda l'acqua nei caloriferi può essere considerata come lavoro trainante a cui abbinare anche il fotovoltaico?

Con i vari emendamenti al decreto è stata introdotta la possibilità di impiegare gli impianti a biomassa ma solo per i paesi di montagna. Dobbiamo aspettare la conversione in legge del decreto per capire bene le condizioni.

CESSIONE DEL CREDITO

49

Abito in un condominio formato da 3 abitazioni .. è dell'anno 1964 e ha bisogno di molti lavori tetto cappotto esterno serramenti ... è vero che tutti questi lavori potrebbero essere fatti dando il 110% all'esecutore dei lavori e perciò i condomini non dovrebbero pagare nulla?

È possibile cedere al fornitore il credito di imposta derivante dai lavori eseguiti solo fino ai massimali indicati e solo per i lavori di efficientamento energetico e adeguamento sismico e alle condizioni previste dal decreto (passaggio di due classi energetiche). In pratica il costo potrebbe azzerarsi ma per averne certezza occorre fare un progetto con tutti i conteggi relativi.

CREDITO E IRPEF

50

Se ho un irpef di 3.000 euro l'anno io posso recuperare in teoria 15.000 euro nei 5 anni, ma se cedo il mio credito d'imposta alla banca o all'impresa posso recuperare per l'intero importo dell'opera o per i miei 15.000 euro?

La cessione del credito è stata creata proprio per gli incapienti e il suo valore dipende solo dagli interventi che si fanno quindi non c'è un limite dato dalla propria capacità di deduzione delle imposte ma solo del valore degli interventi che si fanno (per es. 60.000 euro per l'involucro, 30.000 euro per gli impianti, ecc.).

LE POSTE

51

Il credito del 110% può essere ceduto anche alle Poste?

Sì, le Poste hanno la propria banca (Bancoposta) che può acquisire il credito. La decisione è appena stata annunciata e hanno specifici prodotti propri.

CONDOMINIO

52

Abito in un condominio di 12 appartamenti, al piano rialzato. Mi impongono una spesa del fisso del riscaldamento molto maggiorato rispetto all'appartamento uguale sovrastante al mio. In pratica mi fanno pagare la dispersione verso i garage sottostanti. È corretto? Nel caso di un intervento con l'isolamento del pavimento lo devo pagare solo io o anche gli altri condomini?

La suddivisione dei millesimi termici tiene conto della tipologia e delle dispersioni dell'appartamento. L'isolamento del pavimento non riguarda le parti comuni della struttura.



BARACHETTI

SERVICE

CASNIGO (BG)

via Trieste, 56 - T/F 035 741392 - info@bfservice.eu

GENERAL CONTRACTOR

PROGETTAZIONE

EDILIZIA

IMPIANTISTICA

ASSISTENZA

azienda certificata SOA e ISO 9001



SOA GROUP

www.bfservice.eu

RISTRUTTURAZIONI

53

Sono proprietario di un appartamento di circa 100m² con un terrazzo di circa 40m² che fa anche da tetto. Il pavimento del terrazzo è rovinato e vorrei sostituirlo, può rientrare nel bonus 110%? Se la risposta è affermativa posso aggiungerci anche la sostituzione della caldaia a gas?

L'intervento di sostituzione del pavimento di per se non può rientrare; facendo un intervento di isolamento termico della copertura che prevede anche il rifacimento del pavimento, tutto rientra (se la superficie lorda interessata è maggiore del 25% del totale).

Occorre però che questo intervento sull'involucro sia seguito da altri interventi che nel complesso garantiscano il passaggio delle due classi energetiche.

CLASSI ENERGETICHE

54

Quali sono i requisiti per passare a due classi energetiche?

Non si può dire a priori, occorre fare un calcolo energetico che dipende da molteplici fattori e con diverse possibilità. Certamente gli interventi più efficaci riguardano l'involucro (cappotto, tetto, serramenti). Dal punto di vista degli impianti sono determinanti la pompa di calore e il fotovoltaico.

Occorre rivolgersi ad un tecnico abilitato a questo tipo di attività che sia in grado di calcolare la classe energetica attuale e quella che l'edificio prenderà con gli interventi previsti.

EFFICIENZA CALDAIA

55

La sostituzione di una caldaia con un modello a pompa di calore in un impianto a caloriferi e' in grado di riscaldare bene e a costi bassi o serve anche il fotovoltaico necessariamente?

Sotto il profilo tecnico la resa in termini di riscaldamento resta assolutamente ottima, quindi riscalda benissimo. Sui costi, il prezzo dell'elettricità se messo in relazione alle tariffe del gas, è certamente più costosa.

Quindi un impianto fotovoltaico, per sua natura, aiuterebbe sicuramente ad abbattere i costi elettrici a parità di consumi domestici.

COOPERATIVA

56

Sono proprietario di una villetta a schiera di testa con diritto di superficie formato da un corpo di quattro villette, preciso che siamo una cooperativa di complessive nove villette divise in due corpi uno da cinque villette e uno da quattro villette, servite da un unico corsello interrato che serve nove garage. Non abbiamo un amministratore in quanto l'unica spesa è la luce del corsello.

Preciso che ho già fatto redigere da un termotecnico la certificazione Ape per la classe energetica F. Posso fare interventi migliorativi con ecobonus 110% o dobbiamo nominare essendo in cooperativa prima l'Amministratore?

La nomina dell'amministratore non è necessaria per il bonus 110%. Inoltre, trattandosi di villette a schiera si potrebbe configurare la condizione di singola abitazione principale (se il numero civico è diverso per ogni abitazione) per cui ognuno potrebbe fare per sé.

CALDAIA

57

È possibile accedere al Bonus 110% cambiando la caldaia centralizzata da normale a condensazione in una villa di tre appartamenti aggiungendo i pannelli fotovoltaici, le batterie di accumulo e la pompa di calore? Tutto questo mi è stato garantito da diverse società che si assumono il credito, ma da parte mia ho ancora qualche dubbio sulla nuove regole.

Sì, è possibile purché la classe energetica dell'edificio migliori di almeno due classi. Per essere sicuri occorre prima calcolare la classe energetica attuale e quella che sarà dopo gli interventi.

Sarà necessario acquisire una asseverazione da parte di un tecnico abilitato che garantisca tale condizione e la assicuri anche mediante polizza specifica.

MASSIMALI DI COSTO

58

Per il cappotto termico oltre al tetto di 60.000 euro sono previsti dei massimali di costo al metro quadro.

Il decreto appena convertito ha rimandato a un ulteriore provvedimento i massimali sia assoluti (60.000) sia al mq: proprio in questi giorni sono stati modificati i limiti di costo con una nuova tabella (vedi nelle pagine precedenti) e in funzione della tipologia edilizia.

BANCHE E CREDITO

59

Mi piacerebbe sapere se le Banche locali sono pronte a favorire i lavori che potranno fruire dei bonus, acquistando il credito d'imposta; così facendo ci sarebbe una bella spinta nell'interesse della collettività e del sistema economico del territorio.

Tutte le banche stanno studiando il decreto per valutare se uscire con iniziative volte ad acquisire il credito di imposta per i lavori del bonus 110%. Le loro proposte potranno solo seguire l'uscita dei decreti attuativi e le specifiche dell'agenzia delle entrate.

CONDOMINIO

60

In condominio se si mette il cappotto termico, l'impianto fotovoltaico con accumulo per l'ascensore, si interviene sulle parti condominiali e si fanno interventi antisismici i condomini posso usufruire del bonus 110% per installare una wall box per ricaricare la vettura elettrica?

Il cappotto termico è uno degli interventi primari a cui possono far seguito interventi secondari come pannelli fotovoltaici, accumulo, wall box. È necessario il passaggio di due classi energetiche.

PROFESSIONISTI E PROGETTO

61

A quale tipo di professionista ci dobbiamo rivolgere per fare predisporre il progetto per il miglioramento energetico? Ho una villetta a schiera e vorrei fare mettere in cantiere lavori per il cappotto termico e un impianto fotovoltaico?

Il suggerimento rigoroso è senz'altro quello di rivolgersi ad un tecnico che abbia comprovata esperienza in campo energetico-abitativo. A lui quindi il primo incarico di redigere un progetto di efficientamento energetico sulla base e con coerenza con il fabbisogno reale dell'unità abitativa.

Poi col progetto redatto dovrà rivolgersi ad un'impresa per la realizzazione dei lavori e ad un commercialista per la parte di cessione dei crediti. Diversi studi già si propongono sul mercato come "gestore chiavi in mano" di tutte le fasi, da quella progettuale a quella amministrativa, proprio per sgravare il cliente da troppi interlocutori e dal curare aspetti anche burocratici o tecnici fuori della sua competenza.

CESSIONE DEL CREDITO

62

La cessione del credito come funziona? È valido per tutti gli interventi?

La cessione del credito funziona con uno sconto in fattura da parte del fornitore. Tale sconto corrisponde al 100% dell'importo detraibile. Il fornitore che si accolla il credito può dedurre il 110% oppure cederlo a sua volta ad un istituto di credito o assicurativo.

VILLA

63

Se ho una villa anni '60 e vogliamo ristrutturarla dividendola in 2 appartamenti come funziona il bonus 110%? Entrambi possessori potranno effettuare la detrazione o solo uno?

Considerando le nuove regole sembra che sia possibile applicare il bonus 110% anche ad una seconda casa, pertanto i possessori possono dividere la casa intestarsi della relativa unità abitativa e fare la ristrutturazione con il passaggio delle due classi. Sarà necessario capire se la suddivisione avverrà con due ingressi separati così da configurare due unità singole oppure un unico ingresso configurando il condominio.

CAPPOTTO INTERNO

64

È incluso anche il cappotto interno o soltanto quello esterno? Possiedo già la pompa di calore, posso far rientrare i pannelli radianti a pavimento?

Se si tratta di abitazione singola è possibile intervenire anche con il cappotto interno e l'impianto purché si dimostri il passaggio di due classi.

SUPERBONUS E COMUNI

65

Abito in un appartamento sito in una palazzina di sei appartamenti, di cui tre sono di privati e tre del Comune di Bergamo. Avendo da tempo intenzione di effettuare opere di manutenzione straordinaria come applicazione cappotto, rifacimento facciate, installazione di pannelli fotovoltaici, vorrei sapere se anche il Comune, in quanto proprietario di parte del condominio, può beneficiare del Superbonus al 110%, nel caso in cui le opere rientrino nella tipologia prevista dalla normativa.

Si tratta di un condominio e come tale, avendo una propria identità, può accedere al bonus 110%. Nel caso specifico il Comune troverà il soggetto a cui cedere il proprio credito nascente dall'intervento, non potendo esso utilizzarlo in quanto ente pubblico.

SCONTO IN FATTURA

66

Vorrei fare impianto fotovoltaico e una ditta mi ha fatto offerta con sconto in fattura del 50% per la cessione del credito. Mi fido? Se non è ancora uscita la legge lo possono fare?

La cessione del 50% non rientra in questo decreto ma nei precedenti già in vigore. Occorre solo verificare il prezzo da confrontare con quello senza cessione del credito.

VESPAIO E CAPPOTTO

67

Negli interventi di efficientamento energetico è compreso anche il lavoro per creare il vespaio? O il bonus è esclusivamente rivolto al cappotto?

Se demolisce il pavimento e fa l'isolamento a terra (interessando una superficie superiore al 25% del-

l'area disperdente) allora sì, può accedere al bonus del 110%.

Se non ha il vespaio e vuole farlo, allora l'intervento singolo non può rientrare nella maxi agevolazione.

CESSIONE CREDITO AL MARITO

68

Ho acquistato una casa singola degli anni Trenta, da ristrutturare completamente, ed è situata in un centro storico: devo rifare tetto, le facciate. La casa è intestata a me. Mio marito è titolare di un'impresa edile. Io posso cedere il credito direttamente a lui come impresa, e quindi poter usufruire del bonus 110% per gli interventi che ho in programma di realizzare?

Potenzialmente sì, nel senso che un caso molto simile era già stato analizzato e risposto dalla stessa Agenzia delle Entrate, dicendo sì. Bisogna solo verificare una conferma di quell'orientamento.

69

Cinque anni fa ho ristrutturato il mio appartamento utilizzando i bonus di allora. Da poco ho ereditato un appartamento vecchissimo al piano di sotto, vorrei unirlo con una scala interna e farlo diventare un unico appartamento. Per sfruttare il bonus casa (vorrei fare il riscaldamento con la pompa di calore al piano sotto) serve la certificazione energetica dell'appartamento vecchio (dovrebbe essere classe F o G) oppure siccome diventerà unico si deve mediare con quella di sopra (che al momento dovrebbe essere B o C)? Trattandosi attualmente di due unità abitative, si deve procedere come in un condominio oppure prima unire le due unità in una unica e poi trattarlo come singola abitazione principale. A quel punto può applicare il 110% facendo le valutazioni energetiche pre e post su tutto l'immobile.


EDIL^{SRL}
SIGNORI
**IMPRESA DI COSTRUZIONI
E RISTRUTTURAZIONI EDILI**

 Alzano Lombardo (BG)
 tel e fax 035.510044 - cel. 335.7109417

CLASSE ENERGETICA

70

Il condominio in cui abito, di recente costruzione, non è dotato di impianto solare termico, nonostante sia tutto predisposto. Dal documento Ape risulta appartenere alla classe energetica A1. È quindi possibile usufruire del bonus 110% per installare l'impianto centralizzato (e quindi eliminare le singole caldaie)?

L'intervento di sostituzione degli impianti singoli con impianto centralizzato è un intervento primario e può rientrare nel bonus 110% purché ci sia il passaggio di due classi energetiche.

RIQUALIFICAZIONE

71

Eravamo interessati al bonus 110% per rifare la facciata, il tetto, e possibilmente gli infissi del vecchio condominio in cui viviamo (consistente in 5 unità abitative). Sappiamo che il rifacimento facciata (intendiamo il cappotto) è incluso nel bonus, ma non capiamo se anche il rifacimento del tetto possa essere incluso nel bonus del 110% (lo vorremmo rifare sia per motivi energetici che di salute - ossia, rimozione eternit). Inoltre, sempre nell'ottica del miglioramento delle prestazioni energetiche, volevamo rifare anche gli infissi; tuttavia, non tutti i condomini vorrebbero rifarli. Il rifacimento degli infissi rientra nell'agevolazione? Sia se fatto da tutti i condomini e/o solo da alcuni?

Sia il cappotto termico che il tetto rientrano negli interventi primari del decreto. Ad essi possono essere collegati altri interventi secondari come i serramenti, anche non tutti purché si dimostri complessivamente il passaggio di due classi energetiche.

72

Un edificio è composto da un appartamento al piano terra 80mq di un proprietario (abitazione principale), e da un appartamento al primo piano 80mq di un altro proprietario (abitazione principale). La casa dovrebbe subire dei lavori pesanti di ristrutturazione, stavamo valutando la possibilità di sfruttare il sisma bonus e l'ecobonus. Volevamo chiedere:

1) Il rifacimento dell'impianto di riscaldamento di entrambi gli appartamenti può rientrare in uno dei due bonus? L'edificio può considerarsi condominio minimo anche se non ha il codice fiscale del condominio? L'installazione della pompa di calore (al di là della potenza che serve) dovrebbe essere una sola che soddisfa i due appar-

tamenti (perché eventualmente condominio minimo) o si possono installarne due separate?

2) Nel progetto di ristrutturazione c'è anche il rifacimento del tetto trasformandolo in un terrazzo. Si dovrebbe togliere il classico tetto di tegole, rafforzare la soletta del tetto, fare l'isolamento termico e la scala interna che raggiunge il terrazzo-tetto. Il rifacimento del tetto può rientrare in uno dei due bonus? Tutti i lavori rientrebbero nei bonus, comprese le mattonelle del terrazzo?

Per essere considerato condominio dovrà avere il relativo codice fiscale e potrà eseguire i lavori solo sulle parti comuni (facciate, tetto, impianto centralizzato). In caso contrario si tratterà di due unità immobiliari indipendenti che potranno eseguire i lavori se ammissibili e se tecnicamente fattibili.

ISOLAMENTO TETTO

73

Si può usufruire del 110% per il rifacimento del tetto di casa con relativo isolamento termico e contestuale intervento antisismico sul tetto stesso?

Potrà accedere solo se esegue uno degli interventi trainanti e se l'insieme degli interventi Le consentirà di raggiungere un miglioramento di due classi energetiche.

CAPPOTTO TERMICO

74

Nel caso di un edificio residenziale composto da alloggio abitato al piano primo, e locale di sgombero al piano terra al rustico, oggetto di cambio d'uso in residenziale, realizzando il cappotto esterno, installando, per il futuro alloggio al piano terra, serramenti e caldaia a condensazione, tutto l'intervento rientra nel bonus del 110%?

L'incentivo con aliquota al 110% ammette spese per la sostituzione/ristrutturazione dell'esistente. Se il locale sgombero, ad esempio, al momento non ha un impianto di riscaldamento, questo non sarà ammissibile ai fini dell'Ecobonus. Inoltre per le unità singole è ammessa la sostituzione della caldaia solo in favore di pompe di calore e/o sistemi ibridi. Rimangono tuttavia gli incentivi già in essere.

BONUS ANTISISMICO

75

Per l'intervento antisismico, c'è un limite di spesa? Può essere effettuato solo con il

rifacimento del tetto (tiranti in acciaio su travi tetto) che rendono appunto antisismica la casa?

L'intervento antisismico ha i massimali indicati nel decreto. Le modalità di esecuzione dell'intervento sono definite dal progettista strutturale che decide gli interventi in accordo con la normativa vigente.

SOTTOTETTO

76

Se recupero il sottotetto alzandolo e creando zona abitabile in una vecchia casa singola abitazione principale cosa rientra nel bonus del 110%?

Per l'ecobonus del 110% sono ammissibili solo spese di ristrutturazione, non su nuova costruzione (ad es. ampliamenti). Rimangono tuttavia le forme incentivanti già in essere.

CAPPOTTO TERMICO

77

Abito in un condominio: se decidiamo di fare solo il cappotto questo intervento da solo aumenta di 2 classi energetiche? Se rifacciamo anche il tetto?

Per verificare se l'intervento permette di migliorare di due classi occorre fare dei calcoli per stabilire la classe attuale e quella futura ottenibile con cappotto, tetto, ecc. non si può dire a priori ma va calcolato. Normalmente la posa del cappotto e la coibentazione del tetto sono interventi che migliorano decisamente la classe energetica ma non è detto che siano sufficienti.

FOTOVOLTAICO

78

Vorrei sapere x casa bifamiliare composta da 2 abitazioni una sopra l'altra, se un proprietario accede al 110% perché installa pompa di calore+fotovoltaico e accumulo+infissi e volesse cedere il credito, può cederlo ai 3 fornitori oppure deve accordarsi con una banca per fare un'unica cessione? Si può optare per cedere il credito per alcune lavorazioni mentre per altre chiedere il recupero in 5 anni?

Premesso che occorre aspettare i decreti attuativi, quindi presumibilmente circa fine agosto, in linea di massima la cessione del credito può essere fatta ai fornitori, anche più di uno, il quale può a sua volta cederla a una banca. Si può anche cedere il credito solo per alcune lavorazioni ma per le modalità si dovranno attendere le regole applicative e

le precisazioni dell'Agenzia delle Entrate.

BONUS FACCIATE

79

Il bonus rifacimento facciate, è valido per un edificio commerciale e artigianale se inserito nella zona per la quale è possibile applicarlo?

Non si può applicare il 110% bensì il 90% e possono godere del bonus facciate tutti i soggetti che finora hanno potuto beneficiare del bonus ristrutturazione ed ecobonus. Si tratta quindi di:

- proprietari in primis e poi altri aventi titolo (usufruttuari, nudi proprietari, inquilini, comodatari, ecc.), oltre ai familiari degli aventi diritto
- esercenti arti e professioni, enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, società semplici, associazioni tra professionisti e soggetti che conseguono reddito d'impresa.

BONUS E CONDOMINI

80

Il bonus casa è fruibile anche dai condomini? E come si applica? Esistono dei regolamenti attuativi? La preoccupazione principale è sicuramente quella di non dover anticipare soldi. Come si inizia la procedura per la cessione del credito?

Per i condomini sono incentivabili gli stessi interventi delle unità singole, purché siano eseguiti sulle parti comuni. Bisogna quindi eseguire almeno un intervento "primario" (isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o rifacimento impianto di riscaldamento

to) e, congiuntamente, gli interventi "secondari" (fotovoltaico, colonnine ricarica veicoli, infissi, adeguamento strutturale/antisismico, ecc...) necessari al raggiungimento di un miglioramento di almeno due classi energetiche.

Il miglioramento andrà dimostrato tramite Ape (Attestazione di Prestazione Energetica) pre e post intervento redatta da tecnico abilitato. Per procedere con i lavori senza anticipare spese bisognerà identificare dei fornitori disponibili ad accettare la cessione del credito a fronte di uno sconto in fattura di pari importo o cedere il credito a ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

DOPPIA PROPRIETÀ

81

Buongiorno ho 2 case una di mia proprietà e l'altra al 50% con la moglie, posso ristrutturare entrambe con il 110%??

L'accesso agli incentivi con aliquota al 110% è permesso in edifici unifamiliari se classificati come "abitazioni principali" o nelle "seconde case" se in contesto condominiale. Gli interventi su entrambe le unità saranno quindi possibili solo se entrambe sono identificabili come "abitazione principale".

EDIFICI UNIFAMILIARI

82

La normativa fissata dalla legge di conversione del D.L. n. 34/2020 disciplina la possibilità di intervenire, oltre alle realtà condominiali, anche su edifici unifamiliari. Semplicemente significa che un edificio bifamiliare è escluso? Oppure è possibile intervenire su una sola delle due unità immobiliari?

L'accesso agli incentivi con aliquota

al 110% è permesso in edifici unifamiliari se classificati come "abitazioni principali" o nelle "seconde case" se in contesto condominiale. Al momento non ci sono chiarimenti in merito, tuttavia gli edifici bifamiliari potranno accedere singolarmente agli incentivi in funzione della proprietà degli stessi (abitazione principale, non seconde case) e della fattibilità tecnica degli interventi da realizzare. Si precisa inoltre che gli edifici costituiti da più unità immobiliari, se dotati di codice fiscale, sono considerati condomini (anche in assenza dell'amministratore) e, come tali, accedono agli incentivi per le opere sulle parti comuni.

CASA ANNI '70

83

Ho acquistato un appartamento l'anno scorso. Pr andarci ad abitare dovrei però fare importanti lavori che fanno dal rifacimento dei pavimenti, l'impianto idraulico, impianto elettrico, caldaia, tetto, serramenti interni ed esterni, bagno completamente. Vorrei chiedere: posso accedere al maxibonus del 110% su tutti i lavori? E posso abbinare anche il bonus mobili, se è ancora in vigore?

La risposta è sì, per il 110%, ma si dovranno eseguire almeno un intervento "primario" e insieme interventi "secondari" (infissi, fotovoltaico, accumulo, colonnine di ricarica auto, schermature solari, adeguamenti strutturali/antisismici, ecc...) fino al raggiungimento di un miglioramento di due classi energetiche. Il miglioramento andrà dimostrato con un Ape pre e post intervento redatta da tecnico abilitato. Gli interventi "primari" ricorso, sono: · isolamento delle superfici opache orizzontali e verticali che coinvolge oltre il 25% della superficie disperdente lorda; · sostituzione degli impianti di climatizzazione inver-

PROGETTO HOLLYWOOD

Palosco (Bg) Via Don B. Donati

**PROPONE VILLETTE SU DUE PIANI + INTERRATO
CLASSE ENERGETICA A**

ATTENZIONE! SOLO 2 VILLETTE RIMASTE!

A DISPOSIZIONE ANCHE PER INFORMAZIONI E PREVENTIVI PER:

- **DECRETO RILANCIO 2020 RIMBORSO 110% SU ALCUNI INTERVENTI EDILIZI STABILITI DAL DECRETO**
- **BONUS FACCIATE 2020 RIMBORSO 90%**
- **BONUS RISTRUTTURAZIONE 2020 RIMBORSO 50%**

COSTRUZIONI COSTARDI



www.costruzionicasecostardi.it

A4 uscita Grumello - dir. Palosco 4 km - INFO 334.1518354 - susanna.costardi@alice.it

nale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, ovvero con impianti di microgenerazione. Per tutti gli altri interventi si possono utilizzare gli incentivi già in essere, anche a questa tipologia probabilmente verrà estesa la possibilità di cessione del credito. Per ogni intervento è previsto un tetto massimo di spesa.

CAPPOTTO E POMPA DI CALORE

84

Dovrei prendere una porzione di cascina, facendo cappotto e installando una pompa di calore potrei usufruire del bonus 110 per cento? Momentaneamente la caldaia non esiste in questa struttura quindi sarebbe una nuova installazione e non una sostituzione

Dipende dall'accatastamento, da qual è la "porzione" di cascina. In linea di massima se è accatastata come abitazione, basta un trainante (che è il cappotto). Quindi poi per pompa di calore, infissi etc, seguirebbe tutto a ruota senza problemi.

TRASFERIMENTO

85

Abito a Bergamo in un appartamento prima casa. Dovrei trasferirmi in un'altra città dove ho un appartamento da ristrutturare che adibirei a prima casa a ristrutturazione avvenuta. Vorrei sapere se nel frattempo posso richiedere / utilizzare l'ecobonus 110 per fare i lavori in attesa di trasferirmi.

L'accesso agli incentivi con aliquota al 110% è permesso in edifici unifamiliari solo se classificati come "abitazioni principali". Non ci sono chiarimenti al momento, dovendo presentare le fatture dei lavori sarebbe preferibile che l'edificio oggetto di intervento sia già inquadrato come "abitazione principale".

CESSIONE DEL CREDITO

86

Ma con il bonus casa del 110% l'intervento a costo zero con il ricorso alla cessione credito mi permette effettivamente di effettuare interventi senza sborsare un euro? Quali sono le procedure da seguire?

Per procedere con i lavori senza anticipare spese bisognerà identificare dei fornitori disponibili ad accettare la cessione del credito a fronte di uno sconto in fattura di pari importo o

cedere il credito ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. Per procedere con la cessione del credito, la condizione indispensabile è ottenere il visto di conformità. Le regole sono dettate nei commi da 11 a 13 (art. 121 - D.L. 34/2020) che specificano le modalità relative al rilascio del visto di conformità dei dati che attestano la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta; alla trasmissione di tali dati, esclusivamente in via telematica, secondo quanto stabilito con provvedimento stabilito dal direttore dell'Agenzia delle entrate; nonché ai soggetti abilitati ad asseverare il possesso dei requisiti previsti e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

SOSTITUZIONE CALDAIA

87

Sono la proprietaria di un appartamento in un condominio e dovrei cambiare caldaia e finestre. Ho diritto all'ecobonus?

Per quanto concerne il condominio, gli incentivi sono concessi se gli interventi riguardano la parti comuni dello stesso. Al momento non ci sono conferme ma è lecito pensare che se il condominio esegue gli interventi richiesti, questi possano essere considerati come "trainanti" ai fini della richiesta che perviene dai singoli proprietari per interventi sulle singole proprietà immobiliari. Va tuttavia precisato che per le singole unità immobiliari è concesso il cambio del generatore di calore solo in favore di sistemi in pompa di calore o ibridi, non potendo installare un impianto fotovoltaico (la copertura è pertinenza condominiale) questa soluzione non risulta economicamente conveniente.

BONUS E MASSIMALI

88

Il recupero del 110% si applica solo sulla prima casa o anche su altri immobili? Quali sono le opere che sono soggette al recupero del 110% e quali sono i massimali?

Il comma 9 dell'art. 119 (D.L. 34/2020) stabilisce che il Bonus 110% è riconosciuto esclusivamente a:

- Condomini;
- persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni, per tutti gli immobili, indifferentemente se prima o seconda casa, in condominio;

- IACP;
- cooperative a proprietà indivisa per gli interventi realizzati sugli immobili assegnati ai soci.

La nuova legge ha esteso poi a immobili unifamiliari la detrazione con aliquota del 110 per cento anche se le spese si riferiscono ad immobili destinati a seconda casa, o comunque diversi dall'abitazione principale. I principali tetti di spesa previsti per gli interventi sono:

- Coibentazione delle superfici opache orizzontali e verticali: variano in funzione della tipologia dell'abitazione o dell'edificio nel caso di un condominio;
- Sostituzione impianti di climatizzazione invernale esistenti: 30.000 euro per unità immobiliare (compresi costi per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito);
- Impianto fotovoltaico: il limite di spesa previsto è pari a 48.000 euro per unità immobiliare, e comunque non superiore a 2.400 euro per kW di potenza nominale dell'impianto.

La detrazione è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema.

Il superbonus spetta a patto che venga ceduta al Gse l'energia non auto-consumata in sito e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione.

- Colonnine di ricarica auto: spese sostenute per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici fino a un massimo di 3.500 euro.

LAVORI E CASCINA

89

La mia domanda riguarda una vecchia cascina bisognosa di sistemazione/rifacimento del tetto e relative facciate con intonaco semplice. Potrei rientrare nel bonus casa? In effetti potrebbe configurarsi come efficientamento energetico.

Per accedere agli incentivi con aliquota al 110% è richiesto un miglioramento di due classi energetiche, da ottenersi mediante la realizzazione di almeno un intervento "primario" (interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della

superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o rifacimento impianto di riscaldamento). In aggiunta e congiuntamente a questi si potranno realizzare interventi "secondari" (fotovoltaico, colonnina ricarica auto, infissi, schermature solari, consolidamento strutturale/antisismico, ecc...) utili al raggiungimento del miglioramento energetico di almeno due classi energetiche. Il miglioramento andrà dimostrato tramite Ape (Attestazione di Prestazione Energetica) pre e post intervento redatta da tecnico abilitato. Per ogni intervento è previsto un tetto massimo di spesa.

CREDITO D'IMPOSTA

90

Se avvio una ristrutturazione sfruttando il bonus del 110% le ditte o le banche in che modo si possono accollare il reddito di imposta?

La legge di conversione del decreto Rilancio prevede che, ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, il contribuente richieda il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il visto di conformità sarà rilasciato da professionisti abilitati (commercialista). La cessione del credito potrà avvenire in due modalità: sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

91

Quali banche o finanziarie concedono il prestito e poi recupereranno il 110%?

In questa fase non sono ancora noti i nominativi dei soggetti che accetteranno la cessione del credito, tuttavia al momento secondo il D.L. 34/2020 sarà consentita la cessione del credito ai fornitori disponibili ad accettarla o ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. Sarà facoltà dei singoli soggetti accettare tale soluzione e definirne le condizioni. Con l'arrivo dei decreti attuativi questa possibilità sarà meglio definita e, anzi, potrebbe essere estesa la facoltà ad altri soggetti (istituti assicurativi?). Per procedere con la cessione del credito, la condizione indispensabile è ottenere il visto di conformità. Le regole sono dettate nei commi da 11 a 13 (art. 121 - D.L. 34/2020) che specificano le modalità relative al rilascio del visto di conformità dei dati che attestano la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta; alla trasmissione di tali dati, esclusivamente in via telematica, secondo quanto stabilito con provvedimento stabilito dal direttore dell'Agenzia delle entrate; nonché ai soggetti abilitati ad asseverare il possesso dei requisiti previsti e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

RIFARE IL TETTO

92

Dovrei rifare solo il tetto, che incentivo posso avere?

Quando si effettua la ristrutturazione oppure il rifacimento delle coperture si può usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge di Stabilità. Di conseguenza è possibile detrarre nella dichiara-

zione IRPEF il 65% oppure il 50% delle spese sostenute per le riparazioni, il rifacimento della struttura, le modifiche del sottotetto, il miglioramento delle prestazioni energetiche e l'applicazione della guaina impermeabilizzante. I benefici fiscali al 50% riguardano la semplice ristrutturazione e vengono definiti Bonus Ristrutturazione. Invece gli interventi per migliorare l'isolamento termico e che prevedono la coibentazione del tetto rientrano nel cosiddetto Ecobonus e prevedono un'agevolazione del 65%. In entrambi i casi l'importo detraibile viene ripartito in 10 rate annuali di pari importo. E' possibile applicare il 110% se l'intervento di rifacimento è finalizzato al miglioramento energetico, se la superficie è maggiore del 25% del totale delle superfici disperdenti dell'edificio e se si migliora la classe energetica di 2 posizioni.

LA CILA AL COMUNE

93

Il bonus per la sostituzione serramenti al 110% vale per la semplice manutenzione straordinaria oppure è necessario rientrare nell'ambito della ristrutturazione con l'apertura della Cila al Comune?

Per accedere agli incentivi con aliquota al 110% è richiesto un miglioramento di due classi energetiche, da ottenersi mediante la realizzazione di almeno un intervento "primario" (interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso e rifacimento impianto di riscaldamento). In aggiunta e congiuntamente a questi si potranno realizzare interventi cosiddetti "secondari" utili al raggiungi-



SERIANA PROGETTI s.r.l.

Nel campo edile Vi offriamo un servizio di consulenza e coordinamento accurato, dinamico e flessibile in ogni sua fase. Ciò rende la **Seriana Progetti** il partner ideale per supportarvi in ogni vostro progetto



CENE (BG) - Via Bellora 90/b - Tel. 035/729066 - info@serianaprogetti.it
www.serianaprogetti.it

mento del miglioramento energetico di almeno due classi energetiche. Per tutti gli altri interventi si possono utilizzare gli incentivi già in essere, anche a questa tipologia probabilmente verrà estesa la possibilità di cessione del credito. Per la sola sostituzione dei serramenti la posizione delle Entrate è contenuta nella risposta a interpello n. 383 datato 16 settembre 2019 avente ad oggetto la detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio. L'Ente ha specificato che la recente semplificazione edilizia non ha alterato la normativa fiscale, pertanto la detrazione al 50% spetta anche per la sostituzione di infissi esterni. La definizione di manutenzione ordinaria o straordinaria per i lavori è definita del Dpr 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)".

Il decreto definisce come manutenzione ordinaria "gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti", sostituire gli infissi (finestra, porta finestra, persiane, serrande, ...) senza modificarne le caratteristiche è un intervento di manutenzione ordinaria. Sempre nel testo unico per l'edilizia l'articolo 6 inserisce gli interventi ordinari tra quelli di edilizia libera. Un intervento di edilizia libera non richiede titoli edilizi e non sono necessarie comunicazioni al comune a meno di particolari restrizioni regionali, vincoli urbanistici comunali o vincolo della soprintendenza ai beni architettonici. È bene rivolgersi al proprio tecnico di fiducia per fare i necessari approfondimenti sul regolamento comunale vigente.

I BENEFICIARI

94

Devo rifare il tetto della mia casa che ha 45 anni, lo farò con isolamento: posso rientrare nel bonus 110%?

Se raggiunge il 25% della superficie disperdente sì, (chiaramente i lavori di isolamento sono al 110%) quelli della struttura del tetto e finiture no, rientrano nella ristrutturazione (50%). Attenzione, se c'è sottotetto devi isolare la soletta, non il tetto.

LE IMPRESE

95

Vorrei sapere chi sono i soggetti che non potranno beneficiare del superbonus, so-

no esclusi gli immobili d'impresa?

Effettivamente i grandi esclusi sono le imprese, le società, che non potranno beneficiare delle detrazioni del 110% come lo era già alla fine del periodo di validità del bonus del 65% per la maggior parte degli interventi: il bonus si riferisce solo a persone fisiche.

SECONDE CASE

96

Il maxi bonus riguarderà anche le seconde case, finora sono state escluse, giusto?

Esatto, ma anche se inizialmente si era parlato di una detrazione per le prime case, con un requisito di residenzialità catastale della casa con esclusione delle categorie catastali di lusso A1 e A8 che non possono usufruirne: è stato spiegato anche che interventi su abitazioni non adibite a residenza principale, quindi le seconde case, possono usufruire delle nuove maxi detrazioni fiscali e comunque non più di due abitazioni fra prima e seconda casa.

CREDITO E RIMBORSO

97

È vero che sono cambiati i tempi del rimborso del credito d'imposta maturato come compensazione sull'Irpef?

Esattamente, questa è una novità. Finora, a parte il sismabonus, il rimborso del credito d'imposta era previsto in 10 anni. L'aspetto incentivante di questo superbonus è invece la riduzione degli anni di fruizione della detrazione che a 5 anni.

SCONTO E CESSIONE

98

Dopo l'approvazione della legge quali novità ci sono sugli strumenti finanziari, in particolare su sconto in fattura e cessione del credito?

È confermata e prevista dalla legge, rispetto al decreto legge, la possibilità sia di cedere il credito sia di avere direttamente lo sconto in fattura. Resta comunque tutto sospeso perché a oggi non ci sono le specifiche tecniche operative da parte dell'Agenzia delle Entrate, ci vorranno ancora almeno 20-30 giorni.

CESSIONE E PRIVATI

99

La cessione del credito è possibile anche tra singoli privati?

Negli ultimi anni è stata data la possibilità di cedere il credito: all'inizio solo alle imprese e ora anche agli istituti finanziari, quindi anche a categorie di azienda. Non sembra però essere prevista questa possibilità tra persone fisiche. Piuttosto, questo è un tema che riporta alla possibilità di fare lavori veramente a costo zero. La possibilità è realmente concreta, bisognerà capire bene il meccanismo di sconto in fattura e la cessione del credito, meccanismi che l'Agenzia delle Entrate deve ancora regolamentare. Sarà compito di un professionista, però, identificare fra le tante detrazioni differenti quali meglio garantiscono uno sconto massimo.

COMPENSAZIONE IRPEF

100

Se il mio debito d'imposta, l'Irpef da versare, è inferiore al credito d'imposta che maturo per l'intervento edile sostenuto, rischio di perdere la differenza o mi viene riconosciuta in contanti?

Il bonus è un sistema basato come detrazione d'imposta: per esempio se da lavoro dipendente maturo 5.000 euro d'imposta Irpef, e ho fatto lavori di efficientamento energetico per 6.000 euro avrò un rimborso fino alla mia capacità massima d'imposta Irpef che mi sono state trattenute, cioè 5.000 euro: questo significa che perderò gli altri mille euro di differenza. Ed è per questo che serve una programmazione adeguata, proprio per scegliere al meglio lo strumento da adottare per massimizzare il credito d'imposta che si matura.

I «TRAINANTI»

101

Per usufruire del 110% bisogna fare riferimento a interventi trainanti: mi potete spiegare di che cosa si tratta e in che cosa consistono?

Innanzitutto il primo lavoro trainante è la realizzazione del cappotto termico, dove l'obiettivo principale è di aumentare il livello qualitativo di efficientamento energetico, dato che isola l'involucro dell'immobile, si evita la dispersione dell'energia interna verso l'esterno facendo salire la propria bolletta. Fra gli altri interventi segue la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, sia a livello condominiale che unifamiliare. È stata eliminata la possibilità di sostituire la caldaia tradizionale alla caldaia di conden-

sazione, bisogna passare alle pompe di calore o sistemi ibridi. Tutti gli interventi trainanti sono vincolati al fatto che l'abitazione su cui si fanno i lavori debba salire di due categorie energetiche: bisogna fare una certificazione energetica da parte di un tecnico certificatore, quella di partenza e quella di arrivo, due documenti obbligatori per confermare l'intervento fatto, così come sarà obbligatoria la vidimazione di un tecnico per tutto il progetto, che si assume la responsabilità anche penale.

CAPPOTTO INTERNO

102

Mi potete spiegare esattamente di cosa si tratta quando si parla di cappotto interno?

Il cappotto interno è una copertura utilizzata per aumentare la resistenza termica, per diminuire il passaggio di calore dall'interno all'esterno: si tende a fare all'esterno solo per non perdere superficie calpestabile all'interno della casa; in contesti in cui la facciata è condominiale o vincolata dalle soprintendenze lo si fa all'interno con pareti interne in cartongesso. Non è detto però che facendo il cappotto interno sia possibile usufruire del 110%. Molto dipende dal tipo di abitazione. In un condominio, e fatto in un singolo appartamento, non è possibile perché la superficie disperdente deve essere maggiore al 25%, e questo se riferita a una sola unità abitativa, è insufficiente. Gli interventi trainanti si riferiscono a tipologie precise: palazzine, unità abitative singole e villette a schiera. Questo tipo di lavoro è possibile se riferito villa singola o villetta a schiera.

VILLETTE A SCHIERA

103

Mi è sembrato che il Fisco abbia precisato a quel tipologie di case si applica il bonus 110%. In particolare posso sapere esattamente, ai fini sempre del bonus 110%, che cosa si intende per villette a schiera?

La legge li definisce come edifici plurifamiliari che siano indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi. In questo caso la definizione serve per indicare che si può usufruire degli interventi su una simile struttura abitativa, sfruttando i benefici degli interventi trainanti.

APE E DETRAZIONE

104

L'Ape, l'attestato di prestazione energeti-

ca dell'abitazione, deve essere fatto prima e dopo l'intervento. Volevo sapere se era una spesa detraibile.

Tutte le spese concernenti valutazione e vidimazione del progetto sono detraibili: non lo sono le spese tecniche, uno può detrarre l'impianto e la caldaia nuova e non il tecnico che deve presentare le pratiche in Comune.

INTERVENTO RADICALE

105

Sono un singolo proprietario e vorrei ristrutturare un appartamento degli anni '70 con un intervento radicale: posso avere diritto al bonus e in quale misura?

Certamente. Spesso la ristrutturazione è totale: non bisogna però confondere la ristrutturazione edilizia, che segue i recuperi fiscali del 50% con un tetto massimo per 96mila euro, con il bonus del 110% che si riferisce solo alle prestazioni energetiche e se si sale di due classi. Quindi attenzione alla tipologia di interventi che vengono messi in cantiere anche quando si interviene così radicalmente su un edificio.

SISMA BONUS

106

Cosa è il sismabonus, e in che senso se finora poteva arrivare a un credito d'imposta dell'85% ora è stato esteso fino al 110%?

Il sismabonus è un credito d'imposta più tecnico, che riguarda gli interventi di riqualificazione e assessment per edifici che hanno problemi perché in zone sismiche. Si può utilizzare per interventi strutturali, di resistenza sismica, non di ristrutturazione e questi hanno ora godono di un recupero fiscale del 110%. In questo caso sono ammessi anche gli immobili d'impresa, a differenza dell'ecobonus del 110%.

DETRAZIONE CON LA MOGLIE

107

Io sono dipendente mia moglie psicologa libera professionista. Possiamo o meno usufruire degli ecobonus?

Assolutamente sì. Se i lavori li fa tutti lei come dipendente può riprendere Irpef, se intestate i lavori al 50%, la moglie può solo se non è forfettaria. Ad ogni modo, se cedete il credito non c'è neanche questo problema.

IMPIANTO TERMICO

108

Posso usufruire del bonus casa col 50% per l'installazione di un impianto di climatizzatore in pompa di calore anche se non sto sostituendo nessun impianto?

In teoria no. Dipende dagli installatori, spesso lo fanno comunque. Dovrebbe essere una vera e propria sostituzione dell'impianto termico invernale.

CAPPOTTO IN VILLA

109

Una villa singola: è possibile fare il cappotto esterno e il rinnovamento dell'impianto di riscaldamento?

Assolutamente sì. Caso ideale! (unica remora, il rischio di non salire di 2 classi energetiche). Sempre meglio prima far fare la valutazione a uno studio di progettazione.

SOSTITUZIONE CALDAIA

110

La sostituzione di una caldaia con un modello a pompa di calore in un impianto a caloriferi è in grado di riscaldare bene e a costi bassi o serve anche il fotovoltaico necessariamente?

Per riscaldare, riscalda benissimo. Sui costi, l'elettricità se messa in relazione al gas, è più costosa. Quindi un fotovoltaico aiuterebbe ad abbattere i costi elettrici.

IMPRESE E SISMA BONUS

111

Posso fare intervento sismico nel capannone della mia azienda e cambiare gli infissi con il bonus?

Assolutamente sì. Basta rispettare i vincoli imposta dalla normativa del sismabonus.

CERTIFICATO APE SCADUTO

112

È possibile utilizzare il certificato energetico già in possesso e non scaduto per iniziare la procedura oppure bisogna comunque rifarne uno ex novo?

Si può utilizzare quello vecchio, ma chi fa il progetto deve anche asseverare le classi. E se chi ha redatto il vecchio Ape non l'ha fatto in maniera corretta, si rischia di uscire dall'occasione del bonus. Avendo una spesa limitata sarebbe meglio farlo rifare da chi farà il progetto.

WWW.GLEMEXPO.IT



SEMPLICEMENTE **GLEM**

LA MIGLIORE SCELTA **PER I VOSTRI SERRAMENTI**



EXPO
GLEM
PORTE E FINESTRE IN PVC

Richiedi più informazioni su www.glemexpo.it

Produzione: Dalmine, via Friuli 14

Show-room: Curno, via dell'aeronautica 10

+39 035 4517330 | info@glemserramenti.com

FORMULA IMPRESA

L'OFFERTA CHE SI FA IN 4
PER LA TUA AZIENDA.

Scopri la nostra linea di prodotti dedicata alle imprese,
pensata sulle esigenze di ogni singolo settore.

FORMULA IMPRESA
BUSINESS

FORMULA IMPRESA
PMI

FORMULA IMPRESA
SHOP

FORMULA IMPRESA
NON PROFIT

Ti aspettiamo in Filiale e su
ubibanca.com/formula-impresa

 in filiale  ubibanca.com  800.500.200

UBI  **Banca**
Fare banca per bene.

Formula Impresa è l'offerta a pacchetto di UBI Banca S.p.A. riservata a chi svolge un'attività imprenditoriale e alle organizzazioni non profit. Ciascun pacchetto proposto dalla Banca si compone di diversi prodotti e servizi tutti obbligatori, che possono essere di nuova o precedente apertura, tra i quali vi è sempre un conto corrente sul quale devono essere regolati tutti gli altri rapporti compresi nello stesso pacchetto. La cessazione per qualsiasi causa di anche di uno solo dei prodotti che compongono obbligatoriamente il pacchetto determina la cessazione dell'offerta, mantenendo i restanti prodotti alle medesime condizioni in essere. Le attività tecniche collegate al Servizio POS fisico sono svolte da CartaSi, quelle collegate al servizio Digital Banking Imprese da ICBPI. La carta di credito "Libra Business" non fa parte del pacchetto ma può essere facoltativamente acquistata dal Titolare di Formula Impresa a condizioni economiche migliorative. Per le condizioni contrattuali di Formula Impresa e di Libra Business si rinvia ai fogli informativi e ai documenti informativi precontrattuali delle carte di credito disponibili nelle filiali di UBI Banca S.p.A. e nella sezione "Trasparenza" del sito www.ubibanca.com.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.