

SUPERBONUS 110%

Gentile Destinatario,

Il **Superbonus** è un'agevolazione prevista dal Decreto Rilancio che **eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute** per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus).

Tra le novità introdotte, è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di **sconto dai fornitori** dei beni o servizi o, in alternativa, per la **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante. Queste soluzioni economiche sono applicabili a tutte le forme di detrazione oggi vigenti.

Lo sconto in fattura permette, grazie ad una riduzione dell'importo dei lavori pari all'aliquota di detrazione **meno i costi di anticipazione del credito**, una considerevole riduzione delle spese spettanti al condominio. Con questa soluzione le spese, **inerenti ai soli interventi di efficientamento energetico** risulterebbero pari a zero.

Cosa è agevolato dal Superbonus?

Il Superbonus spetta in caso di (interventi TRAINANTI):

- interventi di isolamento termico sugli involucri con un'incidenza maggiore del 25% delle superfici disperdenti
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni (centrale termica)
- interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110%

Rientrano nel Superbonus anche le spese per le opere eseguite insieme ad almeno uno degli interventi sopra elencati. Tali interventi sono denominati TRAINATI e sono brevemente riassumibili in:

- interventi di efficientamento energetico secondari
 - sostituzione infissi comprensivi di rotolanti (intervento privato)
 - installazione di tende da sole a Est-Sud-Ovest (intervento privato)
 - sostituzione della caldaia in caso di riscaldamento autonomo (intervento privato)
 - installazione di un impianto solare termico
- installazione di impianti solari fotovoltaici
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

Presupposti essenziali

Al fine di usufruire di suddette detrazioni e riqualificare il patrimonio edilizio è **fondamentale** ed imprescindibile rispettare alcuni presupposti essenziali quali:

- Sull'immobile oggetto dei lavori non devono essere presenti difformità e/o abusi
- Miglioramento di almeno due classi energetiche
- Rispetto dei limiti di efficienza imposti dalla normativa vigente

Per quanto concerne le difformità, queste negano l'accesso alle detrazioni in relazione alla loro natura:

- Se sono presenti difformità o abusi su parti condominiali o che alterano l'aspetto dell'edificio allora tutto il condominio **non potrà** accedere alle detrazioni.
- Se sono presenti difformità o abusi su parti private o interne all'appartamento allora il singolo condominio **non potrà** accedere alle detrazioni fiscali esclusivamente per gli interventi a carattere privato.

Rientrano nella categoria degli abusi o difformità anche, a titolo non esaustivo:

- Difformità edilizie, siano esse private o su parti comuni
- Verande non autorizzate o non condonate
- Impianti non approvati o senza documentazione
- Modifiche esterne realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica, qualora in zona vincolata (es: rimozione dei frangisole, installazione caldaie o impianti in facciata, sostituzione di infissi con forma e materiale difforme dall'originale, etc.)

Aspetti operativi e domande frequenti

Cosa implica installare un cappotto termico?

- Aumento dello spessore delle pareti, che dividono i locali riscaldati dall'esterno o da ambienti non riscaldati, di circa 12 cm, con conseguente modifica del prospetto dell'edificio, riduzione dei balconi, affossamento delle finestre con modifica delle soglie e rimozione o spostamento di tutti quegli oggetti presenti in facciata.

Perché è necessario installare un cappotto termico?

- Il cappotto termico è la migliore soluzione per ottenere un miglioramento energetico efficace. Questi sistemi garantiscono una riduzione considerevole dei costi di riscaldamento di un'abitazione ed aumentano il comfort abitativo per gli occupati, inoltre è uno degli interventi necessari per l'accesso al Superbonus.

Perché dovrei cambiare gli infissi?

- La sostituzione degli infissi, come tutti gli interventi privati, non è obbligatoria, infatti ogni proprietario potrà decidere liberamente quali interventi operare sulla propria abitazione. Resta comunque consigliabile scegliere di sostituire gli infissi, comprensivi di rotolanti e cassonetti, essendo questa operazione incentivata al 110% ed importante da un punto di vista termico.

Posso fare tutti i lavori necessari al condominio con la detrazione al 110%?

- La detrazione al 110% spetta esclusivamente per gli interventi di efficientamento energetico e per tutte quelle spese necessarie ad ottenere il lavoro. Per portare un esempio, anche se non esaustivo, possiamo fare riferimento al cappotto su una facciata: tutte le spese per l'installazione del cappotto sono incentivabili al 110% comprese le spese professionali, l'IVA, le spese inerenti alla modifica delle soglie delle finestre, alla movimentazione dei canali di gronda e del gas fino alla tinteggiatura finale. Non sono compresi il rifacimento dei parapetti dei balconi o delle parti non coperte dal cappotto.

Quindi per fare questi lavori il condominio dovrà sostenere delle spese?

- Naturalmente quando si fanno dei lavori importanti su un edificio è consigliabile e spesso inevitabile agire nel suo complesso. Per portare un esempio non si potrebbe ottenere un lavoro a regola d'arte rifacendo una facciata con l'applicazione del cappotto, a costo zero, tralasciando la ripresa delle pareti dei vani scala o dei balconi, non compresi nel Superbonus.

Tutte le opere non agevolabili con il Superbonus godono però di altre forme di incentivi fiscali, con detrazioni al fino al 90% e saranno comunque cedibili. Quindi per rispondere alla domanda le spese da sostenere da parte del condominio riguarderebbero solo la quota rimanente dei lavori che non rientrano nel superbonus, per la sola parte non detraibile, ed i costi di anticipazione del credito. La convenienza è evidente.

Possiamo avere un preventivo di spesa?

- Il costo dei lavori inerenti al Superbonus è determinato dagli importi desumibili dai prezziari ufficiali. Tutti i costi, per essere ceduti o detratti, devono rispettare dei limiti imposti dalla legge e vanno certificati mediante un'analisi ben precisa. Questa operazione richiede uno studio approfondito ed un notevole impegno da parte dei tecnici interessati, dovendo il lavoro coprire molti ambiti di intervento. Conseguentemente non è possibile svolgere correttamente lo studio, anche se in fase preliminare, senza un preciso incarico da parte del condominio.

Cosa dobbiamo fare per essere sicuri di poter accedere al Superbonus?

- Per prima cosa è necessario provvedere ad un'analisi preliminare dell'immobile. Questo studio dovrà servire a verificare la conformità a livello condominiale ed a definire quelli che sono gli interventi da effettuare per raggiungere i livelli di efficienza termica richiesti dalla legge. A seguito di questa diagnosi verrà dichiarata la possibilità o meno di accedere al Superbonus. Tutte le spese di questo studio saranno assimilabili alla pratica di cessione, qualora si provveda ai lavori, altrimenti saranno a carico del condominio nel caso in cui non sia possibile accedere alla detrazione del 110%. Naturalmente il Nostro studio si impegna a consigliare o meno il condominio nel procedere a commissionare la diagnosi preliminare in base alla propria esperienza ed alle caratteristiche dell'edificio.

Avvisi importanti

Si informano i gentili condomini che vista la situazione dovuta all'emergenza sanitaria non è possibile, o comunque fortemente sconsigliato, convocare assemblee condominiali. Lo Studio Baia si sta adoperando per organizzare un calendario in modo da riprendere le assemblee nel più breve tempo possibile quando la situazione lo permetterà.

Ti seguiamo in ogni passo

Lo Studio Baia fornisce un servizio di assistenza completa accompagnando il cliente in ogni fase del lavoro:

FATTIBILITÀ – PROGETTAZIONE - ESECUZIONE DEI LAVORI – CERTIFICAZIONI

Come da Nostra tradizione lo Studio Baia offre un servizio di altissima qualità, coprendo ogni aspetto del lavoro, amministrativo, architettonico ed ingegneristico con la massima professionalità.

SUDIO BAIA - Architettura, Ingegneria &
Amministrazione Condominiale
Via Gaspare Gozzi 13 – 50141 – Firenze
Tel. 0554250707
amministrazione@studiobaia.it
www.studiobaia.it