

Ecobonus al 110% per il Condominio

Come funziona e come fare per averlo

(edizione 24.08.2020 – Aggiornamento 004)

Il 20 maggio 2020 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il Decreto-Legge 19 maggio 2020, n°34, conosciuto come “Decreto Rilancio”: il corposo testo (oltre 250 pagine) contiene anche una misura che può essere un’ottima occasione per intervenire sui nostri edifici, il “SuperEcoBonus”, ovvero la possibilità di detrarre il 110% delle spese sostenute in interventi di riqualificazione energetica (convertito in legge con la n°77 del 17/07/2020).

Occorre, però, leggere bene l’articolo che lo introduce (l’art. 119) perché non è così immediato farvi ricorso: in questa breve guida verranno esaminate le possibilità offerte ad un condominio, più ampie e più interessanti rispetto a quelle accessibili ad un singolo.

Una piccola premessa

Al citato art.119 si affiancano altri testi, che definiscono e/o chiariscono requisiti, modalità e funzionamento del “Superbonus”:

- il decreto “Asseverazioni” del Ministero dello Sviluppo Economico, che definisce le modalità di comunicazione all’ENEA degli interventi eseguiti (che interessa solamente noi tecnici)
- il decreto “Requisiti” del Ministero dello Sviluppo Economico, che definisce i requisiti tecnici e formali per l’accesso alle detrazioni; attenzione: questo decreto riguarda **tutte** le detrazioni, non solo quelle del 110%, quindi gli si dedicherà un capitolo a parte
- la circolare n°24/E dell’Agenzia delle Entrate, che riporta i primi chiarimenti in materia di Superbonus

1

In questa guida si esporranno le informazioni tratte da tutti i testi di riferimento, per poter dare uno strumento il più possibile completo.

Nel testo sono presenti degli esempi che riportano delle cifre, ma sono del tutto ipotetiche e col solo scopo d’illustrare i meccanismi; il nostro patrimonio edilizio è così vario che è impossibile definire delle cifre e dei numeri senza un’analisi “su misura”: anche solo per un preventivo di massima è indispensabile vedere l’edificio per capire di cosa si tratta.

Interventi ammessi

Gl'interventi per i quali un condominio può accedere alla detrazione sono due:

1. il miglioramento dell'isolamento termico di muri, pavimenti e coperture
2. la sostituzione della caldaia

Questi sono chiamati “*trainanti*” perché permettono di estendere la detrazione anche ad altri interventi (chiamati “*trainati*”), purché siano eseguiti contestualmente ad uno o entrambi di quei due; gl'interventi per i quali si può avere il “*traino*” sono:

- tutti gl'interventi coperti dall'Ecobonus già presente (cambio dei serramenti, posa di pannelli solari termici, etc.)
- installazione di pannelli fotovoltaici
- installazione di batterie elettriche collegate ai pannelli fotovoltaici

Esempio:

- *sostituzione dei serramenti insieme alla posa del cappotto sulle facciate: 110%*
- *sostituzione dei soli serramenti, senza la posa del cappotto: 70%**

**: la detrazione del 70% vale solo per il condominio qualora si superi il 25% di superficie disperdente, al di sotto e per i privati scende al 50%*

Eseguiti “contestualmente” significa che gl'interventi “trainati” devono essere eseguiti durante il tempo impiegato per portare a termine quelli “trainanti”.

Esempio:

I lavori per la posa del cappotto del condominio iniziano il 15 marzo e finiscono il 20 aprile:

- *se un singolo condomino decide di sostituire le finestre e lo fa tra il 15/03 ed il 20/04, allora anche quella spesa può essere detratta al 110% (ovviamente l'intervento è a carico solo del condomino che lo fa)*
- *se un singolo condomino decide di cambiare i serramenti, ma lo fa a fine aprile, cioè quando i lavori del cappotto sono finiti, allora quella spesa non può essere detratta al 110%, ma solo al normale 50%*

Non solo: il decreto “Requisiti” chiarisce che gli eventuali interventi “trainati” devono essere contemplati nella relazione tecnica che si deposita in comuni per i permessi, altrimenti non possono rientrare nella detrazione.

Esempio:

Stessa situazione di prima, con i lavori per la posa del cappotto del condominio iniziano il 15 marzo e finiscono il 20 aprile e due condomini che cambiano i serramenti nell'intervallo di tempo giusto, ma:

- *il condomino Rossi decide ed informa tempestivamente il tecnico che redige la relazione, così che possa inserire nel calcolo anche le sue nuove finestre → il condomino Rossi potrà chiedere la detrazione del 110% per le finestre*
- *il condomino Bianchi fa tutto in totale autonomia, senza informare per tempo il tecnico del condominio, quindi le sue nuove finestre non compaiono nel calcolo → il condomino Bianchi non potrà chiedere la detrazione del 110% per le finestre*

Non si tratta, comunque, di un vincoli insormontabili: è sufficiente che si organizzi bene tutto per evitare sorprese spiacevoli.

Condizioni per l'accesso

Una prima condizione per l'accesso è stata già implicitamente indicata: questa piccola guida riguarda il condominio, che ha a disposizione qualche strumento in più rispetto alla singola abitazione; valgono anche le condizioni già esistenti per il “vecchio” Ecobonus, ad esempio la prestazione termica delle pareti dopo l'intervento o quella dei nuovi serramenti.

Le altre condizioni sono:

- l'intervento sull'isolamento termico deve riguardare almeno il 25% della superficie disperdente (facciate + tetto + pavimento verso terreno, cantine o autorimesse)

Esempio:

Non è detto che rifare solo il tetto sia sufficiente:

- *per un edificio basso, ma con piani molto grandi, il tetto potrebbe essere più di un quarto della superficie disperdente*
- *per un edificio molto alto e snello, invece, difficilmente il tetto da solo potrebbe essere almeno un quarto della superficie disperdente*
- il documento dell'Agenzia delle Entrate pubblicato il 24.07.2020 chiarisce che il tetto può essere contato solo se sia “*elemento di separazione tra il volume scaldato e l'esterno*”

Esempio:

Consideriamo due casi:

- *il condominio A ha il tetto piatto (non necessariamente accessibile) e sotto quel tetto c'è subito l'appartamento dell'ultimo piano → questo tetto rientra tra le superfici per le quali si può chiedere il 110%*
- *il condominio B ha il una soffitta e si vuole isolare le falde esterne → questo non rientra tra le superfici per le quali si può chiedere il 110%, perché le falde separano la soffitta, non scaldata, dall'esterno*
- il cambio della caldaia deve avere come risultato finale un impianto centralizzato, indipendentemente da come era in partenza

Esempio:

- *da centralizzato a centralizzato: sì*
- *da autonomi a centralizzato: sì*
- *da autonomi ad autonomi: no*
- *da centralizzato ad autonomi: no*
- il cambio della caldaia deve avvenire con un generatore a basso consumo, come:
 - o caldaia a condensazione di classe A
 - o pompa di calore
 - o generatore ibrido (cioè una caldaia ed una pompa di calore che lavorano assieme)
 - o impianti di microgenerazione (cioè in grado di produrre contemporaneamente calore ed energia elettrica)
- questa detrazione non è cumulabile con incentivi o agevolazioni di altra natura, in particolare per la posa dei pannelli fotovoltaici

- i materiali utilizzati devono rispettare i Criteri Ambientali Minimi (ad esempio il materiale usato per fare il cappotto dovrà essere composto da una percentuale minima di materiale riciclato) e questa condizione dovrà essere certificata dal produttore

La condizione più rilevante merita un approfondimento: quale che sia l'intervento o l'insieme degli interventi, il risultato finale deve essere il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

Esempio:

- un edificio in classe G deve diventare almeno di classe E
- un edificio di classe D deve diventare almeno di classe B

Nota

Il decreto prevede, testuale (art 119, comma 3):

“(...) gli interventi (...) nel loro complesso devono assicurare (...) il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (...)”

È stata data l'interpretazione ufficiale di quel “non possibile”: come anticipato si riferisce a quegli edifici che già si trovano nella seconda classe energetica e che, quindi, non hanno possibilità di migliorare di 2 classi.

In pratica è un limite “alfabetico”, non tecnico: non esistono lettere “prima” della A.

Si tratta di una condizione piuttosto pesante e non facilmente raggiungibile con interventi semplici o limitati: per fare un salto, anzi, un balzo di due classi energetiche potrebbero servire più interventi combinati ed estesi! Cambiare solo la caldaia con una a condensazione o coibentare solo il tetto (ammesso sia almeno il 25% del totale, vedi sopra) potrebbe non essere sufficiente, anzi, con buona probabilità non lo sarà!

Più facilmente si dovrà pensare di rifare la facciata con la posa dell'isolamento a cappotto e la sostituzione delle finestre, oppure montare dei pannelli fotovoltaici da abbinare ad una pompa di calore o ad un generatore ibrido: la definizione degli interventi necessari, quindi, richiede un vero e proprio progetto, una relazione tecnica che definisca, fatti i dovuti calcoli, una “lista della spesa” con gli ingredienti necessari per raggiungere l'obiettivo.

È molto importante comprendere questo passaggio, perché è stato poco pubblicizzato sulla stampa, inducendo le persone a credere che si potessero fare delle miglorie alla casa facilmente e praticamente senza pagare un centesimo (questo passaggio lo vedremo meglio più avanti).

Quanto vale la detrazione

Come detto si parla del 110% delle spese sostenute, ma più in dettaglio sono coperte le spese per:

- la fornitura e la posa dei materiali (l'isolamento, la nuova caldaia, etc.)
- le spese professionali (i progetti, le relazioni tecniche, le certificazioni, etc.)
- le assistenze idrauliche, elettriche e murarie
- tutto ciò che è necessario per l'intervento (ad esempio il ponteggio per il cappotto sulla facciata)

Esempio

- *Per installare la nuova caldaia si deve rifare l'impianto elettrico della centrale termica? Il progetto ed il costo dell'elettricista sono spese detraibili*
- *Per rifare la facciata si devono spostare i tubi del gas metano? Il costo dell'idraulico è detraibile.*
- *Si sostituisce la caldaia e se ne approfitta per cambiarne la porta di accesso? La fornitura e la posa della nuova porta non sono spese detraibili, perché non direttamente connesse all'efficienza energetica*

Gl'importi massimi ammessi per le varie detrazioni sono:

- Miglioramento dell'isolamento termico:
 - o condomini fino a 8 unità immobiliari: €40.000 per ogni unità immobiliare
 - o condomini oltre le 8 unità immobiliari: €30.000 per ogni unità immobiliare
- Sostituzione del generatore:
 - o condomini fino a 8 unità immobiliari: €20.000 per ogni unità immobiliare
 - o condomini oltre le 8 unità immobiliari: €15.000 per ogni unità immobiliare
- Pannelli fotovoltaici: €2.400,00 per kW di potenza installata e massimo €48.000,00
- Batterie elettriche: €1.000,00 per kW di potenza installata e massimo €48.000,00
- Interventi dell'Ecobonus "normale" eseguiti contestualmente: limiti di spesa già fissati

Esempio

Supponiamo un condominio composto da 15 unità immobiliari:

- *per l'isolamento a cappotto la spesa massima detraibile sarà $15 \times 30.000 = €450.000,00^*$*
- *per cambiare la caldaia la spesa massima sarà $15 \times 15.000 = €225.000,00^*$*
- *per cambiare le finestre insieme alla posa del cappotto: $15 \times 40.000 = € 600.000,00$*
- *per pannelli fotovoltaici con potenza 10 kW la spesa massima sarà $10 \times 2.400 = €24.000,00$*

*: valori modificati rispetto alla precedente edizione della guida e corretti coi nuovi limiti di spesa fissati nella conversione in legge del decreto

Si tratta di limiti ridotti rispetto alla prima stesura: nella maggior parte dei casi non si rischia di superare il tetto di spesa, ma va verificato volta per volta.

Il decreto "Requisiti" introduce un altro limite: gl'importi dei lavori devono essere congrui rispetto ad un riferimento rappresentato da dei listini regionali (o, in mancanza, dal listino DEI del genio civile).

Esempio

Un condominio composto da 15 unità immobiliari posa il cappotto termico

- *per l'isolamento a cappotto la spesa massima detraibile sarà $15 \times 30.000 = €450.000,00$*
- *per quel tipo d'intervento il listino regionale fissa un massimo di €280.000,00 (la definizione della cifra viene fatta dai tecnici del condominio)*

in questo caso il massimo importo che si potrà detrarre è quindi di €280.000,00, non di €450.000,00: qualora l'intervento costasse €300.000,00, la differenza di €20.000,00 sarà a carico del condominio e non potrà essere oggetto di detrazione.

Anche in questo caso non è un vincolo così forte e nella stragrande maggioranza dei casi gli operatori del settore stimano che si possa stare tranquillamente all'interno dei limiti dei listini regionali: si tratta solo di un limite del tutto ragionevole per evitare che qualcuno si approfitti di una detrazione così importante.

Chi può accedere

Nell'ambito del condominio tutti possono accedere al SuperEcoBonus: le limitazioni, infatti, riguardano solo le persone fisiche (che non ne hanno diritto per gl'immobili legati al lavoro), mentre il condominio può sempre avere la detrazione, qualsiasi sia la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, purché più di metà della superficie totale sia residenziale.

Se, invece, le abitazioni fossero meno della metà del totale, allora la detrazione spetta solo ai detentori delle unità residenziali.

Esempio

Un negozio o un ufficio possono avere il SuperEcoBonus?

- *Se fanno parte di un condominio e più di metà della superficie è residenziale, sì*
- *Se fanno parte di un condominio ma meno della metà della superficie è residenziale, no*
- *Se sono un edificio indipendente, no*
- *Se è un intervento che riguarda solo loro, no*

6

Come riscuotere il bonus

Ci sono tre strade:

1. ogni condomino potrà avere una detrazione, cioè uno “sconto” sulle tasse, pari alla propria quota della spesa sostenuta, spalmata su 5 anni
2. il condominio cede la detrazione, tutta o in parte, alla ditta che ha eseguito i lavori e sarà questa ad avere lo sconto sulle tasse per i successivi 5 anni o lo cederà a sua volta ad un terzo; in cambio della detrazione, la ditta riconoscerà uno sconto di pari importo sui lavori
3. il condominio cede la detrazione ad un istituto finanziario (una banca, un'assicurazione, etc.) e sarà questo ad avere lo sconto sulle tasse per i successivi 5 anni; in cambio il condominio riceverà una cifra di denaro secondo le condizioni concordate con l'istituto finanziario

Mentre la prima strada è conosciuta, perché è lo stesso meccanismo dell'Ecobonus normale, le altre meno: in entrambi i casi si tratta di “vendere” a qualcuno lo sconto sulle tasse, in cambio o di uno sconto sul lavoro (nel caso della ditta), o direttamente di soldi (nel caso di un istituto finanziario).

Il meccanismo della cessione del credito è un'opzione interessante, perché permette di abbassare notevolmente il costo di interventi che, come abbiamo visto, possono richiedere un impegno economico elevato; tuttavia occorre fare delle considerazioni, che sgombrano il campo dalle suggestioni delle notizie di stampa, perché ben difficilmente gl'interventi saranno “gratis” o addirittura “guadagnandoci” quel 10% in più:

- qualsiasi intervento si voglia fare, quasi sicuramente la ditta incaricata avrà bisogno di un acconto, se non altro per comprare i materiali di cui ha bisogno, sono soldi che servono adesso, mentre lo sconto sulle tasse ci sarà a partire dal prossimo anno: come minimo,

quindi, lo sconto che si potrà ottenere non sarà pari all'importo totale, ci vorrà un acconto da versare subito

- un istituto finanziario, invece, farà un ragionamento solo sui tempi e vige la regola “*un dollaro oggi vale più di un dollaro domani*”: per loro si tratta di comprare uno sconto che ci sarà dall'anno prossimo e di pagarlo subito al condominio, quindi non è detto che siano disposti a riconoscere l'intero importo e la differenza dovrà essere pagata dai condòmini

Esempio

In un condominio composto da 10 unità tutte uguali viene fatto un intervento (non importa quale) per un costo complessivo di €200.000,00, con una detrazione fiscale totale disponibile di €220.000,00:

- 1. i condòmini decidono di tenersi la detrazione: a ciascuno spettano $220.000:10 = €22.000,00$ di “sconto” dalle tasse per 5 anni: pagano l'intera cifra alla ditta (subito o con una dilazione, secondo gli accordi con la ditta) e dall'anno prossimo ciascun condomino comincerà a detrarre dalle tasse l'importo di €4.400,00 all'anno per 5 anni*
- 2. la ditta può fare lo sconto, ma ha bisogno di €40.000 per partire: questi verranno pagati subito dai condòmini per avviare i lavori, mentre per restanti €160.000,00 di costi ancora da pagare si troverà un accordo sapendo che ci sono disponibili altri €180.000,00 di detrazione ancora disponibile*
- 3. il condominio decide di rivolgersi ad una banca: questa si dice disponibile ad acquistare la detrazione, ma ritiene di pagarla al 75% e non per l'intero importo; se il condominio accetta, cederà l'intera detrazione di €220.000,00 alla banca in cambio del 75% della somma, pari a €165.000,00: per pagare i lavori mancano altri €35.000,00 che devono essere spesi direttamente dai condòmini [tutte le cifre sono solo a titolo di esempio]*

7

Attenzione, nel nostro esempio lo sconto sulle tasse è di €4.400,00 all'anno per 5 anni: vuol dire che se un condomino deve pagare €5.400,00 di tasse, ne pagherà solo €1.000,00, ma se le sue tasse fossero più basse, la parte non usata andrà persa! Se le sue tasse totali fossero €3.400,00 con lo sconto andranno a 0, ma i €1.000,00 non sfruttati non verranno recuperati l'anno successivo e non diventeranno un rimborso.

È anche possibile una soluzione mista, la strada scelta non deve necessariamente interessare tutti i condòmini: alcuni possono decidere di cedere il credito, altri di tenersi la detrazione fiscale.

Esempio

Il condominio di prima (10 unità tutte uguali) realizza una detrazione fiscale totale disponibile di €220.000,00

- *un condomino non vuole cedere il credito, ma tenersi la detrazione: per i successivi 5 anni detrarrà dalle tasse €22.000,00 in 5 rate annuali di pari importo*
- *i rimanenti 9 condòmini cederanno alla banca il credito fiscale residuo, cioè $220.000,00 - 22.000,00 = €198.000,00$*

Come si procede

I passi per realizzare gli interventi con il SuperEcoBonus sono questi:

1. un tecnico redige il certificato energetico dell'edificio, così si stabilisce il punto di partenza
2. si provvede, sulla base dei dati del certificato energetico, a fare delle simulazioni per definire quali siano gli interventi necessari al doppio salto di classe: questo è un vero e proprio progetto

3. deciso quali interventi fare, si redigono i progetti dei singoli interventi e si stila un computo da sottoporre alle ditte per definire il costo dell'intervento
4. noto il costo, si valuta quale opzione seguire (usare la detrazione, concordare lo sconto con la ditta, cedere il credito alla banca)
5. si eseguono i lavori
6. un tecnico redige le asseverazioni:
 - o il certificato energetico finale, che dimostra il miglioramento della classe dell'edificio
 - o la dichiarazione sul rispetto dei criteri ambientali minimi
 - o la dichiarazione sul rispetto del listino di riferimento

Questi passi sono un'estrema sintesi e "nascondono" alcuni passaggi intermedi ad opera di diversi professionisti:

- chi esegue la certificazione può essere anche uno qualsiasi dei tecnici che ha partecipato al progetto e/o alla direzione lavori
- i tecnici coinvolti possono essere più d'uno: chi fa il progetto energetico, ad esempio, non necessariamente deve essere quello che ottiene i permessi comunali o fa la direzione dei lavori
- un tecnico dovrà asseverare che l'importo finale sia congruo: questo serve ad evitare che, con la scusa della maxi agevolazione, vengano gonfiate le spese in modo truffaldino
- il tecnico che cura il progetto energetico dovrà avere un'assicurazione professionale a tutela dei clienti e dello stato: se vengono commessi errori e la detrazione non fosse dovuta, l'assicurazione provvederà a risarcire entrambi
- per la cessione del credito occorrerà un visto di conformità redatto da un commercialista

8

Un punto chiarito, ed in modo netto, dal decreto "Requisiti" è la questione del certificato energetico pre e post intervento: si conferma che va calcolato sull'intero edificio, non per singolo appartamento (che, del resto, era la sola scelta tecnicamente valida: al ministero avranno consultato qualcuno di competente su questo punto).

Anche qui, però, non fila tutto liscio: il certificato energetico è definito "convenzionale" e non è uguale in tutto e per tutto a quelli che oramai siamo abituati a vedere da più di 10 anni.

I punti di differenza sono sostanzialmente due:

- possono essere fatti da qualunque tecnico, anche da quelli coinvolti nel progetto (mentre il certificatore "normale" deve essere totalmente terzo, per evitare conflitti d'interesse)
- il certificato "convenzionale" serve solo ed unicamente per accedere alla detrazione del 110%, non serve ad altro

Esempio

Un condominio vuole il 110%?

Fa fare il progetto e lo stesso progettista redige il certificato convenzionale pre e post intervento su tutto l'edificio.

Un condomino vuole vendere l'appartamento?

Deve far redigere un altro certificato energetico, specifico per casa sua, da un tecnico che non sia stato né il progettista, né il costruttore, né il direttore lavori di qualsiasi intervento fatto in quell'edificio.

Qualche considerazione

Fin qui è stato spiegato (spero in modo chiaro) cosa sia e come funzioni questo nuovo SuperEcoBonus così come da decreto, ora potrebbe essere utile fare delle osservazioni in base agli edifici dei nostri condomini – ovviamente sempre ricordando quanto scritto in premessa: ogni caso è a sé e va valutato singolarmente.

Innanzitutto ne ripeto una già fatta: interventi limitati ben difficilmente riusciranno a far fare il balzo di 2 classi energetiche.

Con tutta probabilità occorrerà un insieme d'interventi e quasi sempre il cappotto esterno sarà uno di questi: tra tutte le misure per migliorare gli edifici è una delle più efficaci, ma finora poco praticata per via dei costi, che invece ora si possono notevolmente contenere.

Anche con un cappotto esterno, cambiare la caldaia con una a condensazione, per quanto sempre molto utile, non è detto che sia determinante per le solite due classi di miglioramento (in generale si può dire che “valga” al massimo mezza classe): occorre qualcosa di più.

Alternativa migliore è la pompa di calore, ma non è detto che si sposi bene con gli impianti più vecchi, anche se l'isolamento dell'edificio ha fatto passi da gigante con il cappotto: le pompe di calore funzionano bene con impianti a bassa temperatura come quello a pavimento radiante, mentre potrebbero andare in difficoltà con i più diffusi radiatori (i “caloriferi”); oltretutto il rendimento della pompa di calore varia con la temperatura esterna: più fa freddo, più consuma e meno rende.

La scelta giusta per edifici datati ma riqualificati potrebbe essere il generatore ibrido caldaia+pompa di calore: si abbina con qualsiasi impianto e può funzionare sempre nelle condizioni migliori (ad esempio quando fuori ci sono più di 4°C è assai più conveniente usare la pompa di calore, ma se fa più freddo si passa alla caldaia – oltretutto la caldaia funziona sempre alla stessa maniera, anche se fuori c'è -10°C!).

Una carta vincente può essere l'abbinamento della pompa di calore con i pannelli fotovoltaici: durante il giorno producono l'energia elettrica per far andare la pompa (quindi senza comprare energia dall'esterno), ma funzionano anche in primavera ed in estate, quando la pompa di calore è spenta.

Attenzione, anche questi pannelli richiedono un progetto redatto da un tecnico che consideri le condizioni dell'edificio: occorre avere sul tetto uno spazio adeguato, che sia orientato preferibilmente verso sud-sudovest e che non sia coperto dall'ombra del palazzo vicino più alto.

Da ultimo si deve ricordare che migliorare l'efficienza energetica di un edificio può essere un valido investimento: aumenta il valore dell'immobile e si ripaga nel tempo con una riduzione delle bollette.

Il miglioramento di due classi energetiche, infatti, significa che l'edificio consumerà anche il 20/30% in meno rispetto a prima a parità di condizioni (tenere 24°C in casa e le finestre sempre spalancate in pieno inverno vanifica tutto il vantaggio di un edificio ben isolato!); conoscendo i consumi di almeno gli ultimi 5 anni si potrà anche fare una stima del risparmio in bolletta e valutare in quanto tempo si può recuperare la cifra spesa: si tratta di una stima indicativa e va fatta sempre caso per caso, ma per avere un'idea in casi simili affrontati in passato (quindi con detrazioni non integrali) questo tempo di rientro è stato spesso intorno ai 7 anni o meno.

In conclusione il SuperEcoBonus è un'ottima opportunità, ma l'intervento va studiato con cura e tagliato “su misura” per ciascun condominio.

Decreto “Requisiti”

Come funzionano tutte le detrazioni fiscali (110% e non)

(edizione 24.08.2020 – aggiornamento 001)

Introduzione

Il Ministero dello Sviluppo Economico ha dato una forma tecnica all'Ecobonus del 110% dell'art. 119 del Decreto “Rilancio”, definendo le procedure e chiarendo i passaggi oscuri (almeno alcuni) con il proprio decreto del 06.08.2020, chiamato decreto “Requisiti”.

Questo decreto era atteso per la detrazione fiscale del 110%, ma vale anche per tutte le altre detrazioni: per questo motivo si sceglie di dedicargli un capitolo a parte rispetto alla guida

Oggetto del decreto

L'oggetto del decreto sono i requisiti tecnici degli interventi che beneficiano delle detrazioni fiscali in tema di contenimento dei consumi degli edifici.

È stato già detto, ma ribadirlo non fa male: regola tutti gl'interventi, anche i bonus sulle caldaie, i serramenti e tutti quelli che siamo già abituati a conoscere dal 2007 ad oggi, non solo quelli del SuperEcobonus del 110%!

In realtà non si limita a definire i parametri tecnici ma, a cascata, indica anche le procedure e gli adempimenti che cittadini e tecnici devono seguire per ottenere le detrazioni fiscali e fissa dei paletti per gl'importi (ci arriveremo).

Non entrerà nei dettagli più specifici, che di fatto interessano molto di più me ed i miei colleghi, e mi concentrerò su quello che coinvolge direttamente i condòmini (e quindi gli amministratori).

A quali interventi si applica il decreto?

Il decreto si applica a tutti gl'interventi di riqualificazione energetica degli edifici per i quali si chiedi una detrazione fiscale.

Cioè:

- vale per gl'interventi del 110%
- vale per il semplice cambio caldaia con una a condensazione
- vale per la semplice sostituzione dei serramenti
- vale per l'installazione delle tende da sole
- etc.

Insomma occorrerà cambiare alcuni dei meccanismi che hanno funzionato fino ad oggi, introducendo passaggi in più (li vedremo in un paragrafo dedicato)

Cosa introduce di nuovo il decreto?

Molte cose e non di poco conto.

Alcune hanno portata minima:

- si chiarisce che una parete già molto ben isolata (cioè che rispetta già il valore limite imposto dal decreto) non può essere oggetto di detrazione ed il perché è ovvio: lo scopo è

migliorare gli edifici energeticamente disastrosi, non andare a migliorare quel che è già efficiente

- sono stati abbassati i valori massimi di trasmittanza termica delle strutture (il parametro che indica quanto sia “isolante” un muro, un soffitto o una finestra): non è la prima volta che accade da quando esiste il controllo di questo parametro e rendere il requisito più severo è la conseguenza del miglioramento delle tecnologie
- la pompa di calore e la caldaia di un sistema ibrido devono essere dello stessa marca e devono essere state sviluppate dal produttore apposta per funzionare insieme
- si stabilisce che se si chiede una detrazione per un certo intervento, non lo si può chiedere di nuovo per lo stesso tipo d'intervento sullo stesso edificio prima di 10 anni

Esempio

Il condominio cambia la caldaia con una a condensazione e chiede la detrazione fiscale.

Passano 12 anni e la caldaia ha un guasto grave e deve essere sostituita: essendo passati più di 10 anni è possibile chiedere di nuovo la stessa detrazione.

Un condomino cambia le finestre e chiede la detrazione.

Passa un mese ed una delle finestre è rotta da una pallonata “fuori controllo”: non essendo passati più di 10 anni non è possibile chiedere di nuovo la stessa detrazione.

Altre innovazioni, invece, sono impegnative, vediamo quali.

A dettare il costo degli interventi non c'è più solo il massimo importo detraibile: occorre che la spesa totale sia pari o inferiore a quanto stabilito da un prezzario regionale; analogo criterio vale per le parcelle dei professionisti coinvolti: devono essere pari od inferiori a quelle calcolate con gli stessi criteri che si usano per i lavori pubblici.

11

Esempio

Un condominio fa il cappotto:

- *spende €300.000,00 per la posa: l'intervento secondo il listino regionale sarebbe dovuto costare €380.000,00, quindi la spesa per il cappotto si può detrarre*
- *spende €22.000,00 di parcella per l'ingegnere che ha fatto il progetto: secondo il tariffario per i lavori pubblici, però, il massimo importo di parcella avrebbe dovuto essere di €18.000,00, quindi...*

...quindi non è del tutto chiaro cosa succeda in questo caso: sembrerebbe che le spese professionali siano ammesse fino al valore calcolato e che la differenza debba essere pagata direttamente dai condòmini, senza poter sperare in alcuna detrazione per quella differenza.

Esempio (seguito del precedente)

- *...quindi €18.000,00 potranno essere calcolati nella detrazione del 110%, mentre la differenza (22.000 - 18.000 =)€4.000,00 sarà a carico del condominio.*

L'alternativa è che la spesa professionale sia del tutto non detraibile, ma verrebbe meno parte della forza del provvedimento, quindi ritengo quest'ipotesi assai improbabile.

Attenzione: questa novità vale per tutti gl'interventi, non solo il 110%!

Altra innovazione, in realtà parziale: prima e dopo l'intervento vanno fatti dei documenti (relazione tecnica da depositare in comune, certificato energetico post intervento, asseverazione da parte di un tecnico) che prima non erano richiesti.

O meglio: alcuni erano richiesti, ma se venivano omessi non c'era sanzione o, almeno, non si perdeva il diritto alla detrazione (con un po' d'ironia si potrebbe dire che era un "obbligo all'italiana").

Questo comporta un lavoro aggiuntivo per i tecnici, che inevitabilmente inciderà sulle parcelle.

Tra questi la vera innovazione è l'asseverazione, con la quale il tecnico certifica, tra le altre cose:

- che sono rispettati i criteri ambientali minimi
- che sono rispettati i requisiti minimi per poter chiedere la detrazione fiscale
- che, nel caso del cappotto, l'intervento coinvolge più del 25% della superficie disperdente
- che la parete prima del cappotto aveva poco isolamento termico insufficiente prima dell'intervento
- che, nel caso di nuova caldaia, il rendimento è superiore a quello minimo di legge
- che le spese (compresa la propria parcella) sono congrue con i listini ed i tariffari di riferimento

Alcune di queste dichiarazioni saranno dimostrate da certificazioni dei produttori (ad esempio il rendimento della caldaia), altre da calcoli dello stesso professionista.

La procedura per quasi ogni intervento diventa:

- relazione tecnica da depositare in comune
- asseverazione del tecnico sul rispetto dei requisiti
- certificato energetico post intervento (tranne il caso della sostituzione dei serramenti)
- pagamenti sempre con bonifico
- inoltre all'ENEA della scheda dell'intervento, dell'asseverazione dei requisiti e della congruità delle spese

Attenzione: anche questa novità vale per tutti gl'interventi, non solo il 110%!

Considerazioni

Questo decreto introduce novità pesanti e, a mio avviso, riesce a complicare quel che era semplice.

I criteri stringenti e soprattutto le cautele del Legislatore sugli importi destinati al 110% sono comprensibili, data l'entità della detrazione, ma diventano sproporzionati rispetto alle altre agevolazioni.

Le "vecchie" detrazioni fiscali hanno funzionato ed aiutato sia a mantenere a galla il settore in un momento difficile, sia a migliorare l'efficienza energetica dei nostri edifici anche perché erano tutto sommato semplici: intervento e segnalazione dell'intervento all'ENEA, addirittura fatta dallo stesso utente nei casi più banali.

Ora, invece, si estende l'intervento dei tecnici – e lo dico contro il mio stesso interesse.

Non solo: con l'introduzione di un'asseverazione così ampia, ai tecnici viene attribuita una responsabilità notevole e questo non potrà non riflettersi sulle spese professionali.

Una nota positiva, sempre in tema di costi, è il riferimento ai listini regionali: le prime ipotesi circolate parlavano di un unico riferimento nazionale attorno ai 100 €/m² per il cappotto posato omnicomprendivo (materiali, posa, ponteggio, finitura...), decisamente troppo basso per coprire i costi a detta di tutti gli operatori del settore; il listino lombardo, invece, già c'è e riporta valori generalmente congrui, sufficienti a coprire i costi reali anche considerando degli sconti rispetto ai valori di riferimento.