

RISPOSTE DELLA SETTIMANA 18:

Alessandro

Su questa utile legge che potrebbe portare benefici in termini di risparmio energetico, il mio dubbio è sulla parte di responsabilità che potrebbe ricadere sul condominio.

Mi risulta che entro un arco temporale, il condominio che accede al Superbonus può ricevere un controllo da parte di Agenzia delle Entrate o Enea o Guardia di Finanza: ebbene se trovano qualche cosa fatta non a norma, in Agenzia delle Entrate risulta il codice fiscale di quel condominio, dunque lo Stato può rivalersi contro lo stesso condominio chiedendo indietro il Super Bonus, e parliamo di cifre esorbitanti che un condomino medio non può permettersi di restituire.

Quindi non risultano in prima istanza responsabili ditta appaltatrice e professionisti che hanno progettato ed eseguito il lavori.

Ovviamente il condominio può rivalersi su di loro, ma intanto, nel caso, il condominio deve sborsare e risponderne all'Agenzia delle Entrate ed anche in tempi brevi.

E poi se si deve andare eventualmente in causa e rivalersi con chi ha fatto i lavori passano anni e le spese legali (quand'anche si andasse a vincere) devono anticiparle i condomini.

Dunque come possiamo tutelarci noi condomini da queste eventualità?

Sono sufficienti le asseverazioni dei professionisti o ci sono assicurazioni o fidejussioni che ci mettono al riparo?

Attendo vs. cortese riscontro.

Risposta:

L'accertamento della corretta applicazione del superbonus 110% è demandato all'Agenzia delle Entrate, che lo effettua avvalendosi dei poteri e delle facoltà previsti in materia di imposte sui redditi. In tema di responsabilità e di irrogazione delle sanzioni, tuttavia, la formulazione delle norme di riferimento è, come sempre, piuttosto incerta.

Nel processo partecipano diversi attori: il beneficiario (il condominio), le imprese e i professionisti che firmano le asseverazioni.

E' facile prevedere che in caso l'ADE sollevi problemi di illecito godimento del credito, il beneficiario potrebbe essere chiamato a rispondere in prima battuta, pur per una responsabilità rispetto alla quale potrebbe essere del tutto estraneo.

Solo in seconda battuta, il beneficiario potrà poi rivalersi sui soggetti tecnicamente responsabili delle irregolarità.

Silvestro

Buongiorno, sono proprietario di un appartamento in una palazzina bifamiliare costruita nel 1970. Poiché le ringhiere di recinzione in ferro dei terrazzi/balconi con il tempo si sono arrugginite e sono diventate pericolanti, mi trovo nella necessità di doverle sostituire. I miei tentativi di districarmi nella giungla dei vari "bonus" attualmente in vigore, tramite presunti "esperti" e ricerche personali su internet, non hanno dato un risultato certo. Vi chiedo quindi se nel mio caso è possibile usufruire, come credo, del bonus facciate o, in caso negativo, del semplice bonus ristrutturazioni o se, viceversa, per tale tipo di intervento non è prevista alcuna agevolazione.

Risposta:

La premessa è che i risultati “certi”, con le norme italiane, purtroppo non ci sono quasi mai. Il rifacimento dei parapetti della facciata, comunque, è fra le opere ammesse nel bonus facciate (punto 2 della circolare dell’ADE n. 2 del 14 Febbraio 2020 dell’Agenzia delle entrate - <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/bonus-facciate/normativa-e-prassi>).

Il rifacimento, richiederà comunque tutte le pratiche connesse.

Atos

Vorrei sapere se mi aspetta il bonus facciate. Abito nel comune di Alto Reno Terme in una palazzina di sei appartamenti con ognuno ingresso indipendente. Il sottoscritto ed il vicino vorremmo tinteggiare i muri esterni, rispettando il colore originale dell’edificio. Ho chiesto all’Ufficio Catasto del comune se avevo diritto a richiedere il BONUS FACCIATE, il quale mi ha risposto dopo qualche titubanza che essendo l’edificio in Ambito consolidato AC1, equivalente alla zona “B”, rientro nel novero di persone che potevo richiedere il bonus. Vorrei avere una conferma anche da parte vostra.

Risposta:

Sì. Se l’edificio è in zona “B” di cui al D.M. 1444 del 2 Aprile 1968 o nelle zone a questa assimilate, l’edificio ha accesso al bonus, alle condizioni precisate dalla normativa.

Maria Cristina

Riguardo al superbonus 110% nessuno (né commercialista né amministratore di condominio) mi ha ancora risposto in maniera chiara ed esaustiva riguardo l’installazione di montacarichi, come opera trainata, in palazzina di Bologna con più di un proprietario over 65.

Cortesemente è possibile avere una risposta certa? Rientra l’installazione dei montacarichi nei lavori ai quali spetta superbonus 110%?

Risposta:

Non esiste un “bonus ascensore”. Tuttavia, a seguito della legge di bilancio del 2021, l’installazione di un ascensore per l’abbattimento delle barriere architettoniche, fa parte degli interventi trainati, purché ci siano gli interventi trainanti (ed esclusivamente in ecobonus) e vi siano nell’edificio soggetti legittimati.

Doriana

Gent.mi ho bisogno di informazioni circa il bonus ascensore: È un intervento “trainato”, è da che cosa se il problema è l’abbattimento delle barriere architettoniche e null’altro? Può essere chiesto da solo? Lo possono chiedere due condomini che lo realizzano insieme?

Risposta:

Non esiste un “bonus ascensore”. Tuttavia, a seguito della legge di bilancio del 2021, l’installazione di un ascensore per l’abbattimento delle barriere architettoniche, fa parte degli interventi trainati, purché ci siano gli interventi trainanti (ed esclusivamente in ecobonus) e vi siano nell’edificio soggetti legittimati.

Chiara

Volevamo porre un quesito in merito all'Ecobonus.

La nostra casa indipendente, ristrutturata completamente 2 anni fa, possiede già i livelli massimi di efficienza energetica e sismica. Non abbiamo però ristrutturato le pertinenze (4 vani, separati dalla casa, adibiti a pertinenza) utilizzati come ripostigli primi di riscaldamento. Considerato che vertono in condizioni statiche pessime, necessitano di interventi di miglioramento sismico. Tali interventi, riferiti alle sole pertinenze, possono beneficiare dell'Ecobonus?

Risposta:

No. La presenza di un impianto di riscaldamento è una delle condizioni indispensabili per accedere alla detrazione.