

## **RISPOSTE DELLA SETTIMANA 21:**

### **ROSANNA**

Chiedo cortesemente di girare agli esperti i seguenti quesiti per lavori in un condominio a Bologna, composto da 2 palazzine del 1970, rivestite con mosaico, composte ciascuna da 6 piani con ascensore fino al sesto piano, caldaia centralizzata a gas degli anni 80, giardino condominiale, garage con rampa di accesso:

#### **Domanda 1:**

Per la sostituzione della vecchia caldaia centralizzata con una nuova caldaia, quali altri lavori è necessario fare oltre al cappotto termico per usufruire del superbonus 110% ed entro quale data? Per esempio, sarebbe possibile usufruire nel condominio il superbonus effettuando i seguenti lavori: sostituzione della caldaia centralizzata di maggiore efficienza e isolamento di tutto il portico su cui poggiano entrambe le palazzine del condominio?

#### **Risposta 1:**

E' necessario preliminarmente far eseguire da un tecnico specializzato un'analisi energetica dell'edificio per individuare quali interventi possano e/o debbano essere realizzati per ottenere il doppio salto di classe energetica, requisito indispensabile per ottenere l'agevolazione superbonus (in questo caso ecobonus). Per gli interventi sui condomini privati, la data di scadenza per ultimare i lavori è, attualmente, il 31 dicembre 2022. Infine si ricorda che per realizzare l'intervento di isolamento termico dell'involucro opaco è necessario intervenire su almeno il 25% dell'involucro disperdente.

#### **Domanda 2:**

Visto che il mosaico del rivestimento è in buone condizioni tranne in alcuni punti in cui ci sono alcune crepe e riparazioni da fare e visto che sono da sistemare i balconi, sarebbe più opportuno usufruire del bonus facciate (entro quale scadenza?) insieme all'eco bonus per la sostituzione della caldaia centralizzata?

#### **Risposta 2:**

E' possibile pensare di usufruire dell'agevolazione "bonus facciate" solo se le facciate sono visibili da suolo pubblico o da suolo privato di accesso pubblico. Insieme al tecnico di fiducia potrà essere studiata la soluzione più conveniente per il suo caso, tra le tante possibilità offerte.

#### **Domanda 3:**

Nel caso di cappotto termico, i pannelli isolanti che vengono normalmente usati di quanto riducono la larghezza dei balconi? Gli attuali balconi sono larghi 90 cm circa e sono in cemento (non inferriate).

#### **Risposta 3:**

Per rispondere a questa domanda bisognerebbe già conoscere le caratteristiche termiche delle strutture che compongono l'involucro disperdente, pertanto si rimanda alla consulenza di un tecnico di fiducia che dovrà eseguire le analisi energetiche e proporre l'intervento. Possiamo solo dirle che l'universo dei materiali per coibentazione è molto grande e spaziano da pannelli rigidi di vari materiali e caratteristiche agli intonaci isolanti, la scelta della tecnica corretta deve essere svolta dopo attente analisi sull'edificio.

#### **Domanda 4:**

Se nel tempo si dovessero verificare danni alla struttura del palazzo, causa ad esempio un terremoto, in che modo sarebbe possibile ispezionare i danni strutturali sotto il cappotto termico?

**Risposta 4:**

Dipende dal tipo di danno, intensità media o notevole del sisma fanno sì che i danni strutturali solitamente siano visibili anche dall'interno delle pareti formanti l'involucro se, al contrario, l'intensità del sisma fosse bassa potrebbe (ma è molto difficile) causare danni visibili solo sulla superficie esterna, in questo caso per verificare il danno non ci sono altri sistemi che quello di demolire il cappotto in alcuni punti ritenuti critici dai tecnici strutturalisti.

Ringrazio in anticipo per l'aiuto fornito a noi condomini nella discussione sulle migliori opportunità per possibili lavori nel nostro condominio usufruendo delle attuali agevolazioni.

**ALFREDO**

Vorrei sapere

**Domanda 1:**

Se x ecobonus la coibentazione tetto di una multifamiliare ( 4 appartamenti con locale sottostante) è trainante?

**Risposta 1:**

Sono ammessi alla detrazione gli interventi di "isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici", intendendo per edifici i volumi riscaldati. La coibentazione è quindi ammessa come elemento trainante, nei limiti comunque delle prestazioni richieste (salto di due classi energetiche).

**Domanda 2:**

Il cappotto obbliga al cambio infissi? Essendo in buone condizioni mal del 1996 non hanno certificazione.

**Risposta 2:**

Tecnicamente no. Se gli altri interventi eseguiti consentono di raggiungere le prestazioni richieste (salto di due classi energetiche), è ammesso anche conservare infissi esistenti.

**CRISTINA**

I miei dubbi sono:

**Domanda 1:**

Le finestre coibentate dell'immobile sono tutte finanziate al 110% oppure solo quelle degli atri condominiali mentre quelli dei singoli appartamenti sono solo al 50% ?

**Risposta 1:**

La sostituzione degli infissi è un intervento csd. "trainato", ovvero è ammesso alla detrazione 110% solo se eseguito contestualmente a lavori trainanti che consentono il raggiungimento del livello minimo di

miglioramento prescritto, e solo per locali riscaldati, mentre sono sempre ammessi alle detrazioni per ristrutturazioni o ecobonus, fatto salvo il rispetto dei requisiti di isolamento richiesti.

**Domanda 2:**

Il riscaldamento a pavimento è finanziato al 110% oppure no?

**Risposta 2:**

La legge ammette alla detrazione, come interventi trainanti, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali esistenti, con impianti centralizzati per il riscaldamento e/o raffrescamento e/o fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti centralizzati per il riscaldamento e/o raffrescamento e/o fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità site all'interno di edifici plurifamiliari, che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno. E' necessario verificare se la realizzazione di un sistema di riscaldamento radiante (a pavimento), rientra nelle casistiche previste

**Domanda 3:**

L'assicurazione dei tecnici che faranno le asseverazioni in corso d'opera da produrre allo Stato, coprono eventuali richieste di rimborso al committente ovvero a me da parte dello Stato se il lavoro viene fatto male oppure la ditta fallisce? o è meglio che mi faccia una assicurazione personale....non vorrei dover vendere l'appartamento per pagare i lavori.

**Risposta 3:**

Le assicurazioni dei tecnici asseveranti devono coprire il costo degli interventi, con un minimo a prescindere di 500.000 €. La materia è comunque ancora nuova, quindi non esistendo prassi giuridica in tal senso, è difficile prevedere cosa potrebbe succedere in caso di contestazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Per eventuali danni tecnici (tema diverso dalla assicurazione per il contributo), risponderanno i soggetti coinvolti con le loro assicurazioni specifiche.

**GUIDO**

**Domanda :**

Nel condominio dove abito stiamo iniziando l'iter per il Bonus 110%. Oltre ai lavori condominiali volevo fare alcuni interventi personali (ho già l'impianto fotovoltaico ma volevo mettere anche l'accumulo, la produzione di acqua calda) però l'amministratore mi ha già preavvisato che l'azienda a cui cediamo il credito non accetta il credito derivante dai lavori personali ma solo da quelli condominiali. In questo caso, posso cedere questo credito ad un altro ente (tipo banca).

**Risposta :**

Il contributo "superbonus" e la relativa cessione del credito è ammessa per gli interventi che portino le parti interessate ad un miglioramento di almeno due classi energetiche. Se sono già in corso pratiche e progetti per l'intero condominio, riteniamo non sia possibile "splittare" le spese in più parti di intervento, anche solo per le difficoltà di asseverazione, certificazione ecc.

Rimane la facoltà di eseguire i lavori suddetti, godendo comunque del csd. "ecobonus", con le aliquote previste, con possibilità di cessione del credito autonomamente.

## **LORENZA**

### **Domanda :**

Desidero sapere se è consentita e in che misura la detrazione fiscale per lavori di cappotto interno con Depron in appartamento di residenza e conseguente tinteggiatura e levigatura pavimento in legno e quali adempimenti burocratici, oltre al pagamento tramite bonifico.

### **Risposta :**

Gli interventi eseguiti su singole unità immobiliari, possono godere delle detrazioni generiche per la manutenzione straordinaria o ristrutturazione (50%), o anche del csd. "ecobonus" ma solo nei casi in cui gli interventi consentano i miglioramenti prestazionali previsti nei singoli casi e con le aliquote di detrazione relative.

Data l'estrema complicazione della burocrazia edilizia, gli adempimenti burocratici possono essere molto vari a seconda di moltissimi fattori: classificazione dell'intervento a seconda delle varie normative che incideranno (comunali, urbanistiche, energetiche, strutturali, dei beni culturali, dei vincoli comunali, ecc. ecc.) e che possono variare da una semplice CILA, a una SCIA con pratica sismica, autorizzazione della soprintendenza, pagamento di oneri e/o sanzioni nel caso esistano delle difformità, e moltissimi altri fattori da valutare caso per caso

## **DENISE**

### **Domanda :**

Con la presente chiedo se, alla luce della Risposta n. 289 del 2020 da parte dell'Agenzia dell'entrate (v. allegato), si possa fruire del bonus facciate per le spese relative ai seguenti interventi da effettuare su un balcone affacciato su giardino privato e visibile da strada pubblica:

- rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone che, a causa della rottura delle piastrelle, determina l'infiltrazione dell'acqua piovana;
- tinteggiatura e il ripristino della balaustra perimetrale.

### **Risposta :**

Nel Bonus facciate 90% è possibile detrarre le sole parti esterne visibile da strada o parti pubbliche e è possibile detrarre tutte le parti di facciata comuni quindi escluderei le pavimentazioni e le impermeabilizzazioni delle terrazze che sono parti private delle singole abitazioni.

E' possibile inserire le parti delle balaustre qualora il Bonus facciate 90% sia realizzato dall'intero condominio.

## **SAMANTHA**

### **Domanda :**

Buonasera, vorrei sapere se nel bonus facciate sono ricompresi i seguenti costi: costo di rifacimento pavimentazione dei balconi/ manodopera per sostituzione infissi e smaltimento materiale di risulta e soglie di marmo per nuovi balconi.

Posso cumulare col bonus facciata il bonus infissi al 50% o l'accesso ad un beneficio esclude l'altro?

**Risposta :**

Nel Bonus facciate 90% è possibile detrarre le sole parti esterne visibile da strada o parti pubbliche e è possibile detrarre tutte le parti di facciata comuni quindi escluderei le pavimentazioni e le soglie delle terrazze che sono parti private delle singole abitazioni. Comunque non sono previsti Bonus per nuove costruzioni.

E' possibile cumulare i vari Bonus.

**ROBERTA**

**Domanda:**

In una villetta con quattro appartamenti perfettamente autonomi con ingressi separati mi è stato proposto di fare

1. Bonus facciata per rifacimento balconi, cornicioni e tinteggiatura pareti esterne.
2. Ecobonus a carico del condominio per isolamento esterno del tetto attualmente sprovvisto di guaina e sistema fotovoltaico da applicare sul tetto
3. Ecobonus a mio carico nel mio appartamento per isolamento del tetto parte interna, rifacimento sistema di riscaldamento e refrigerazione, infissi e portoni

Sommando i vari interventi non mi è chiaro quale percentuale del costo totale dei lavori sarà esclusivamente a mio carico?

**Risposta :**

La domanda è molto complessa e articolata, comunque proviamo a dividere i temi

E' ammesso il Bonus facciate per rifacimento balconi per le sole parti condominiali quali i parapetti, cornicioni e tinteggiatura pareti esterne.

Per il tetto se è isolamento termico, diverso è dalla guaina per impermeabilizzazione.

L'Ecobonus 110% è accessibile a suo carico nel suo appartamento solo se gli interventi superano il 25% dell'insieme dell'edificio. Quindi per la sola sua parte, per isolamento del tetto parte interna, rifacimento sistema di riscaldamento e refrigerazione, infissi e portoni, si dovrà accedere ai soli Bonus 50%, 65% ecc.

**SERGIO**

**Domanda 1:**

Per la maturazione/certificazione del credito per il Superbonus 110 basta avere la fattura dell'artigiano oppure serve necessariamente anche il cro del bonifico parlante?

**Risposta 1:**

No, la documentazione per avere accesso al superbonus è giustamente estremamente più complessa, e richiede una corretta preventivazione dei lavori, adeguato controllo che vengano eseguiti come previsti, asseverazioni da parte del soggetto asseverante ecc.

**Domanda 2:**

Sono ammesse schermature solari con esposizione a ovest?

**Risposta 2:**

Non c'è nessuna preclusione circa l'orientamento delle schermature solari, ovviamente tranne a nord; l'importante è che siano installate contestualmente a tutte le altre opere previste per il raggiungimento dei miglioramenti prestazionali obbligatori per accedere al credito.

**GIUSEPPE****Domanda :**

Espongo il mio caso, per avere un parere di massima sull'ottenibilità del superbonus 110%.

Si tratta di una villetta unifamiliare, seconda casa, in provincia di Bologna. Due piani e un sottotetto non abitabile, non riscaldato e non coibentato.

Secondo le misure da me effettuate, la superficie del sottotetto è di mq. 59,2 e la superficie totale delle pareti dissipanti (inclusa quella del sottotetto stesso) è di mq. 207.

Il rapporto quindi tra la superficie del sottotetto e le superfici dissipanti è 28,6%.

La mia domanda è se in questa configurazione (posto che i dati di cui sopra siano confermati da misurazioni più accurate) una coibentazione del sottotetto sia eligibile come intervento trainante per il Superbonus 110%.

Aggiungo che un interesse non secondario sarebbe per me includere nel progetto (come progetto "trainato") anche un impianto solare con accumulo.

**Risposta :**

In relazione a quanto da lei indicato, per accedere al Superbonus, è bene far verificare direttamente da un Termotecnico poiché la complessità dell'intervento possibile non si riduce a semplici rapporti tra superfici.

L'impianto solare termico è contemplato come opera "trainata" quindi ricompresa qualora i Trainanti soddisfino il doppio salto di classe energetica.