

> **ECONOMIA**

Bonus Casa 110%

Le norme del decreto Rilancio per l'efficientamento e la sicurezza degli immobili

«Lavori di qualità e in piena regola per poter evitare sorprese future»

Per il presidente Fusari degli Ingegneri bresciani il 110% è un'opportunità per rimodernare le città

Roberto Ragazzi
r.ragazzi@giornaledibrescia.it

BRESCIA. La normativa sul Bonus Casa 110% è un moloch all'interno del quale può diventare davvero complesso districarsi. Requisiti ancora da chiarire, criteri da dipanare, pagine e pagine di documenti tecnici da studiare. L'Ordine degli Ingegneri di Brescia guidato da Carlo Fusari ha organizzato una fitta serie di seminari per i suoi 4.400 iscritti (l'ordine di Brescia è secondo in Lombardia dopo Milano) coinvolgendo commercialisti, esponenti del mondo bancario, installatori. «È un'occasione che non dobbiamo farci sfuggire: è necessario pianificare gli interventi con rigore e progettare esecuzioni con qualità».

Presidente, cosa intende per qualità?

«La maggior parte dei nostri Comuni ha un costruito storico, ricco di storie da raccontare. Il pericolo è la trascuratezza, l'incuria, ma anche che venga abbandonato perché non risponde più al bisogno di abitare. Il benessere abitativo è legato alla qualità dello spazio in cui viviamo, al comfort interno, alla sicurezza e al risparmio energetico».

Come giudica le agevolazioni fiscali del superbonus?

«È una grande opportunità per coloro che abitano gli edifici. Ma, ribadisco, è fondamentale riportare al centro la qualità degli interventi. Può capitare che, visto il presunto "costo zero" delle operazioni e salvo imprevisti, qualcuno sia indotto a proporre di effettuare interventi non adeguati e che effettivamente non migliorano il patrimonio costruito».

Quali criteri bisogna adottare per l'intervento?

«I criteri li ha stabiliti il legislatore: il superbonus 110% vuole incentivare l'efficientamento energetico degli edifici e la riduzione del rischio sismico, migliorando l'edificio. L'approccio alla rigenerazione del costruito dovrebbe essere per il rispetto dell'ambiente, ed in questo senso il legislatore ha agito, richiedendo ed elencando il rispetto dei criteri ambientali minimi nei processi e per i materiali utilizzati nella riqualificazione dell'immobile».

Cosa significa effettuare una buona progettazione?

«Per un ingegnere il progetto rappresenta il cuore di

ogni intervento. Ma nel caso del superbonus l'esame di pre-fattibilità è doppiamente importante per evitare cattive sorprese in futuro».

Quali cattive sorprese ci potrebbero essere per il proprietario dell'immobile?

«L'Agenzia delle Entrate ha tempo otto anni per verificare la correttezza degli interventi: se le cose sono fatte seguendo la normativa non ci sono sorprese. Ma chi sbaglia deve restituire i soldi più la multa. Ecco perché prima di procedere ai lavori è necessario individuare correttamente i soggetti che hanno diritto all'agevolazione e gli interventi ammessi; le tempistiche nella presentazione delle pratiche; la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile. Per questa ragione serve un lavoro di squadra: è importante valutare l'intervento insieme ai commercialisti, i bancari e gli altri intermediari finanziari».

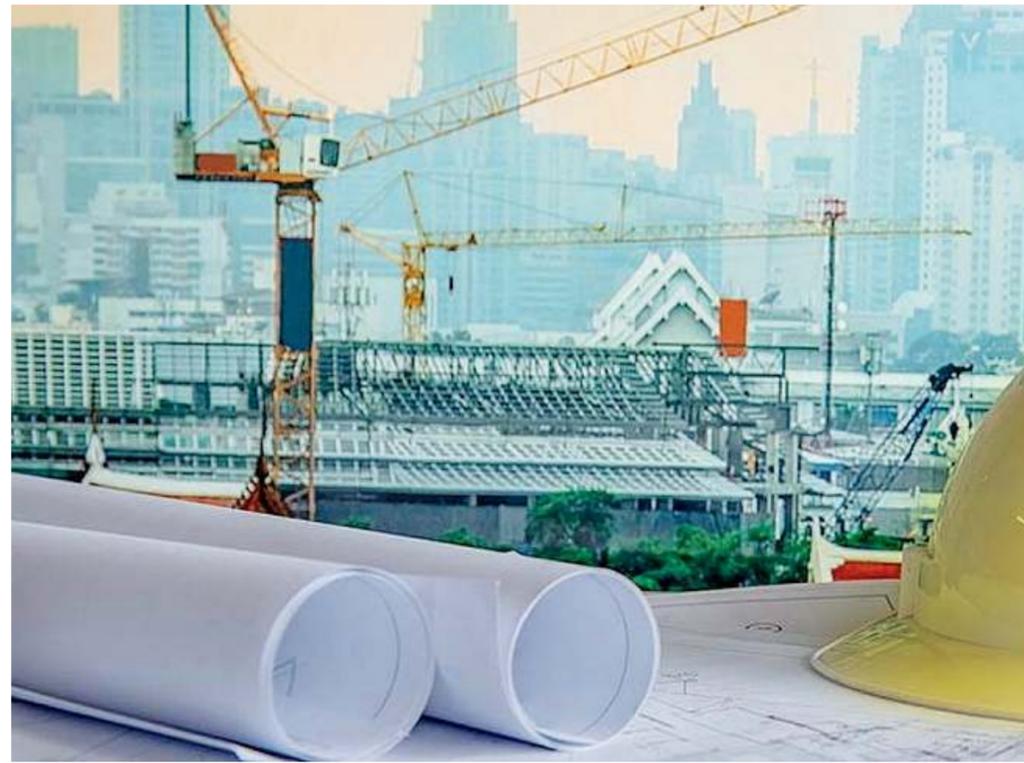
«La normativa è complessa: serve un lavoro di squadra con le diverse professionalità»



Carlo Fusari
Presidente Ingegneri

Poi c'è il ruolo determinante del costruttore che deve effettuare i lavori...

«Ciascuno di noi è abituato a decidere quale capotito acquistare in relazione a quanto denaro può investire: in questo caso è diverso, la legge impone il passaggio di due classi energetiche e sarà importante tenere presenti le caratteristiche del materiale da costruzione dell'edificio e dei pannelli che costituiranno l'isolante. Non sarà la stessa cosa



Superbonus. La legge impone il salto di due classi energetiche

applicare un pannello in grafite, in sughero, piuttosto che in Eps. A ciascuna muratura o parete corrispondono migliori scelte per lo spessore e le caratteristiche del materiale. Non dimentichiamo che l'ingegnere pone grande attenzione all'impianto che va progettato e realizzato per consumare meno ma anche per dare confortevolezza all'abitante e maggiore durabilità e comodità».

Il superbonus parla di efficientamento energetico, ma anche di sicurezza degli edifici col sisma bonus.

«La garanzia di sicurezza in caso di terremoto interessa tutti, ma proprio tutti... Il problema è che per rendere sicuro un edificio in un Paese in cui spesso gli edifici sono aggregati, non è cosa semplice. Per questa ragione la progettazione dell'ingegnere strutturista diventa ancora più importante, attraverso rigorose e consistenti indagini diagnostiche, valutazioni approfondite».

«Le nostre città hanno un costruito storico importante; un patrimonio immobiliare che racconta la storia del territorio. Case e palazzi sono una ricchezza per la collettività. Per questo è indispensabile affrontare gli interventi di riqualificazione affidandosi a professionisti seri ed imprese competenti». //

BONUS CASA 110%
GDB

MAIN SPONSOR

Tonini
IL SERRAMENTO

PREMIUM SPONSOR

Vezzola
Costruzioni dal 1957

OLIMPIA SPLENDID
HOME OF COMFORT

IN COLLABORAZIONE CON

INGEGNERI

ANCE BRESCIA 75

Confartigianato
Brescia e Lombardia Orientale

ASSOCIAZIONE ARTIGIANI
DI BRESCIA E PROVINCIA

ANACI
Sede Provinciale di Brescia

Banca Valsabbina

SCOPRI DI PIÙ NELL'AREA DEDICATA A GDB BONUS CASA 110%
SU WWW.GIORNALEDIBRESCIA.IT

La promessa: «Il superbonus verrà prorogato al 2024»

Già 2.000 richieste

Per il sottosegretario Fraccaro la copertura arriverà col Recovery Fund il prossimo anno

BRESCIA. Richiesta a gran voce dal settore edilizio nonché da tutte le associazioni di categoria, la proroga del Superbonus 110% dovrebbe presto trasformarsi in realtà. La conferma è infatti arrivata dal sottosegretario alla presidenza del Consi-

glio Riccardo Fraccaro che settimana scorsa ha fugato in modo quasi definitivo ogni dubbio: il beneficio fiscale verrà esteso fino al 2024. Una notizia molto attesa dagli operatori del settore perché la mancata proroga del Superbonus «farebbe venir meno la sua efficacia - come sottolineato dallo stesso Fraccaro -. Se rimanesse in vigore fino al 2021 molti investimenti e nuovi contratti non verrebbero sottoscritti. Sono molto fiducioso perciò sulla sua possibile proroga».

I fondi per coprire l'estensione arriveranno dall'Europa tra-

mite il Recovery fund, soldi che inizieranno ad entrare nelle casse dello Stato italiano a partire dall'anno prossimo.

Viene accolto l'appello che mondo delle costruzioni, sigle datoriali e ordini professionali avevano rivolto al Governo fin dalla comparsa della norma nel Decreto Rilancio. Ma dalla bocca del sottosegretario sono arrivate anche importanti novità in tema di Superbonus. «Perché il 110% funzioni è necessario avere un unico luogo digitale che raccolga diversi soggetti della PA - ha aggiunto Fraccaro -, una sorta di banca dati unifica-

ta che renda agile l'accesso al fondo finora abbastanza farraginoso».

Nelle intenzioni dell'Esecutivo c'è perciò la volontà di creare una piattaforma unica dove il cittadino possa confrontarsi con tutti i soggetti pubblici attori del Superbonus, senza perdersi nella babele normativa e procedurale necessaria per accedere allo sgravio fiscale. I due annunci arrivati da Fraccaro devono certamente ancora tramutarsi in certezza normativa ma, in un clima di incertezza economica come quello attuale, fanno comunque bene sperare per



Edilizia. 110% verso la proroga

il futuro. Anche perché, nonostante le grandi difficoltà interpretative della normativa il Superbonus piace agli italiani e i dati sono lì a confermarlo. «In sole due settimane sono pervenute oltre 2 mila richieste per un controvalore di crediti ceduti di circa 13 milioni di euro - ha detto il direttore dell'Agenzia delle entrate Ernesto Maria Ruffini -. Il nostro istituto continuerà a controllare la correttezza formale e la completezza dei dati ma anche la presenza dei visti di conformità, asseverazione nonché il rispetto dei limiti di spesa». //



L'assemblea senza coraggio: teme i controlli e bocchia il 110%

Il caso: l'impresa illustra il piano ma i proprietari rinunciano alla detrazione di 400mila euro

Condominio

BRESCIA. Cronaca vera di una storia anonima. Dovete fidarvi sulla parola. Il cronista ha avuto modo di partecipare all'assemblea del proprio condominio. All'ordine del giorno, accanto ai consuntivi e ai preventivi di spesa, la proposta di "incarico professionale per attestato di valutazione energetica dell'edificio condominiale in funzione di un possibile intervento di riqualificazione energetica con fruizione di un bonus fiscale pari al 110% della spesa", come recitava la convocazione.

Si apre il sipario. Illustra le diverse tappe del possibile intervento un ingegnere di una primaria impresa edile bresciana che correda il suo intervento con una traccia scritta distribuita ai condòmini. E' quel che sta andando in scena in molte assemblee condominiali. La notizia - diciamo subito - è che l'assemblea ha detto no a maggioranza, cosa per me sorprendente considerato che il primo sopralluogo sarebbe stato a titolo gratuito, ma ancor più sorprendente è la motivazione espressa da un condòmino che ha tirato con sé la maggioranza: ci saranno i controlli e se qualcosa non andrà bene saremo costretti a risponderne in prima persona perchè - ha detto ammiccante - sappiamo tutti come vanno

queste cose: se vorranno trovare qualcosa che non va, la troveranno. Risultato: niente da fare, neppure per il primo sopralluogo (quello gratuito) dove con qualche misura si poteva dire, pur sommariamente, se c'era la convenienza e la possibilità del Superbonus. Bocciata quindi la fase 1 sarebbe inutile dire della fase due-tre-quattro. Che, invece, qualcosa di utile potrebbe dire a qualche lettore che abita in altro condominio.

Fase 2-3-4. Quindi: fase 2 (costo indicativo 250-300 euro per condòmino) con la stesura sullo stato di fatto della costruzione, predisposizione degli attestati di prestazione energetica pre-intervento, verifica degli interventi da realizzare. In pratica da questa analisi si potrà dire se, con questi interventi, l'edificio migliorerà di 2 classi energetiche requisito indispensabile per accedere al Superbonus. Questa fase, come detto, ha un costo che, però, se si faranno i lavori, verrà rimborsato col Superbonus. Se si deciderà di fare i lavori si entrerà nella fase 3, ovvero si affiderà il lavoro all'impresa che completerà le pratiche progettuali predisponendo tutti i documenti necessari. E' in questa fase che si verificheranno le autodichiarazioni di conformità edilizia rilasciate dai condòmini e che si valuterà, in accordo con l'amministratore condominiale, se si potranno aggiungere altri



Bonus Casa. Il «cappotto» è un lavoro trainante del superbonus

interventi compatibilmente con la disponibilità di residua capienza fiscale in capo al condominio.

Malcontati son 400mila euro.

E infine la fase 4, con l'avvio del cantiere e al termine le dichiarazioni di conformità sui lavori stessi. Gli interventi prevedono l'installazione dei ponteggi, il rifacimento della coibentazione del tetto, l'attornieria, cappotto termoisolante, sostituzione dei serramenti. Totale? Malcontati fanno 400mila euro. Li volete questi soldi? Volete approfondire la cosa, magari mettendo in conto (prudentemente) che un mille-due mila euro potrebbe essere necessario spenderli alla fine di un intervento che costerà 30mila euro per ognuno degli appartamenti? Ci vogliamo ragionare un po' e magari dirci che sì, che i controlli ci saranno ma che se ci si affida a gente seria c'è anche l'altrettanta seria possibilità che nulla si eccipisca ai controlli. Decidere di aprire il cantiere non è come bere un drink, qualche impegno ed attenzione serve, ma - e si chiude - vi danno 30 mila euro... //

GIANNI BONFADINI

Ma quando mai potrà ricapitare un'occasione come questa?

BRESCIA. Riflessione finale a margine di una assemblea che ha detto no - per principio verrebbe da dire - al possibile ricorso al 110%. I controlli fanno paura, così come qualche noia lo potrebbe portare l'aver per qualche mese un ponteggio attorno a casa. Tutte cose che possono avere anche una qualche ragione, aggiungiamo pure che qualche inghippo nel corso dei lavori salterà fuori, ma - sant'iddio - parliamo di 30 mila euro per appartamento praticamente regalati. Ma più di così, cosa dovrebbe fare uno Stato? Quando mai potrà ricapitare l'opportunità di spendere 100 recuperando 110? Una situazione di questo tipo non meriterebbe una qualche riflessione aggiuntiva e non liquidarla con i timori di possibili contestazioni? Se si è seri, se ci si affida a imprese qualificate quale timore c'è se si fanno le cose in regola?

IL BONUS CASA IN TV



Focus sugli impianti domani su Teletutto

Si parlerà di impianti termici nella quarta puntata dedicata al "Bonus Casa 110%", in onda domani sera alle 20.05 su Teletutto (canale 12 del digitale). Ancora una volta gli esperti risponderanno alle domande di lettori e telespettatori, che possono essere inviate all'indirizzo: bonuscasa@giornaledibrescia.it. Sollecitati da Laura Bergami (nella foto) saranno Raphael Caratti, ingegnere, Coordinatore della commissione energia dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia; Giovanni Valcarengi, commercialista esperto di diritto tributario; Davide Raccagni, ingegnere, product marketing manager di Olimpia Splendid. Notizie sul Bonus Casa 110% si trovano ogni giorno anche sul web nella sezione dedicata del Gdb.

UNO SHOWROOM,
MOLTEPLICI
ABBINAMENTI.



gasparini 

FORNITUREIDRAULICHE+
ARREDOBAGNO

BRESCIA
Via Don Vender, 78
T. 030 370 00 46

gasparinionline.it

ECONOMIA

Bonus Casa 110%

Le risposte degli esperti ai quesiti dei nostri lettori



Ok agli ingressi da proprietà non esclusive

Faccio seguito al vostro articolo pubblicato sul Giornale di Brescia del 29/10/2020 in cui viene dichiarato che con un emendamento sarebbe caduto il requisito dell'accesso su strada per L'Ecobonus 110%. Ci si chiede quali siano i riferimenti normativi (sconosciuti anche a tutti i colleghi interpellati) o se si tratti di uno spiacevole errore che crea confusione. In quest'ultimo caso vi chiedo di rettificare l'articolo per non creare nel-

le persone false aspettative. Rimango in attesa di un riscontro. //

SIMONE - Brescia

Uno dei requisiti richiesti per poter accedere all'agevolazione del superbonus è la possibilità che l'unità immobiliare abbia un accesso alla strada autonomo oppure in comune con altre unità. Questa prerogativa oggi in vigore è stata modificata in modo estensivo dall'amministrazione finanziaria, infatti l'articolo 119 del

DL 34/2020 che ha introdotto l'agevolazione prevedeva che l'accesso alla strada dovesse essere autonomo, ossia che l'unità immobiliare si affacciasse direttamente sulla strada pubblica oppure ci si potesse arrivare tramite passaggio o cortile di proprietà esclusiva.

Il decreto di agosto 104/2020 ha inserito il nuovo comma 1-bis, che ha esteso la definizione di accesso autonomo all'esterno: «si intende un accesso indipendente, non co-

mune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva»; tale nuova interpretazione era già stata anticipata da due risposte parlamentari di fine settembre numero 5-04686 e 5-04688. Grazie alla nuova interpretazione le villette a schiera e gli edifici composti da due o più appartamenti con ingresso indipendente che per accedere alla strada

devono percorrere un cortile oppure un giardino in proprietà comune possono accedere al beneficio della detrazione del 110%. Permangono ancora dei dubbi relativi al caso di due abitazioni con ingresso indipendente alle quali si accede tramite una scala in comune, purtroppo il tenore letterale della norma non permetterebbe di fruire del beneficio, si spera che l'amministrazione accolga favorevolmente anche questa casistica. //

CONFARTIGIANATO BRESCIA

Villa a schiera Caldia smantellata: come accedere

Sono proprietario con mia madre 50% a testa di una villa a schiera di testa. Abbiamo smantellato la caldaia e acquistato una stufa a pellet. Vorrei accedere al bonus del 110% per adottare un impianto solare fotovoltaico, con pompa di calore, per il riscaldamento e raffreddamento, portando la potenza installata a 6 kW, con batterie di accumulo. L'abitazione è del 2000, dispone già di un cappotto termico e di recente abbiamo sostituito le persiane in legno con altre in alluminio coibentate. Posso accedere al bonus 110%. L'abitazione è del 2000, dispone già di un cappotto termico, e di recente abbiamo sostituito le persiane in legno con altre in alluminio coibentate. //

MARCO - Brescia

La sostituzione di impianti di climatizzazione invernali destinati al riscaldamento e al raffrescamento di edifici unifamiliari o di unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti è uno degli interventi «trainanti» del Superbonus 110%. Si ricorda però che, per poter usufruire dell'agevolazione per gli ulteriori interventi «trainati», eseguiti congiuntamente con l'intervento principale (nel caso in esame l'impianto fotovoltaico e la batteria di accumulo) è comunque necessario che gli stessi assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. In caso contrario si potrà usufruire soltanto delle normali agevolazioni. //

ANCE BRESCIA

Lavori a costo zero Cessione credito all'impresa

È possibile ristrutturare un immobile di proprietà a costo zero per il proprietario cedendo tutte le agevolazioni all'impresa appaltatrice? //

MASSIMILIANO - Brescia

Con l'agevolazione del superbonus 110% in detrazione per 5 anni è possibile svolgere gli interventi trainanti, cioè l'isolamento termico, la sostituzione di impianti di climatizzazione e gli interventi antisismici. Il fotovoltaico, l'accumulo e la colonnina di ricarica elettrica, sono interventi trainati e quindi anche per essi si usufruisce dell'agevolazio-

ne con i limiti di spesa previsti. Con questi interventi e, salvo imprevisti, cedendo il credito si potrebbe parlare di «costo zero». Gli altri interventi di ristrutturazione seguono l'agevolazione al 50%, il verde al 36% e le facciate al 90% in 10 anni. Il costo degli interventi è sempre e comunque da valutare in un progetto di fattibilità. //

ORDINE INGEGNERI BRESCIA

Salto di due classi La sostituzione caldaia non basta

Recentemente ho letto sul giornale di Brescia che sostituendo la vecchia caldaia con una di nuova generazione a condensazione questa diventa opera trainante senza dover fare cappotti termici e quant'altro si può usufruire del bonus 110% è giusto? //

MARIO - Brescia

La sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale in edifici unifamiliari o nelle unità immobiliari di edifici plurifamiliari come ad esempio la sostituzione della vecchia caldaia con una a condensazione, è uno dei tre interventi considerati «trainanti» dalla normativa Superbonus 110% e quindi è possibile effettuare solamente la sostituzione. Si deve però tenere presente che per usufruire del 110% in questo caso il solo intervento di sostituzione della caldaia deve far ottenere all'edificio il miglioramento di due classi energetiche cosa che è difficilmente raggiungibile senza abbinare alla sostituzione della caldaia altri interventi di risparmio energetico previsti dalla normativa. //

ASSOCIAZIONE ARTIGIANI

La normativa Comproprietario di due appartamenti

Sono comproprietario di 2 appartamenti per la quota di 1/4 il restante è di mio papà. I 2 appartamenti sono distintamente accatastati, entrata dalla strada e vialetto in comune, e utenza acqua gas luce unica. Un appartamento è al 1 piano lui vive a piano terra, lui su quella casa ha già in detrazioni lavori di rifacimento tetto eseguiti qualche anno fa. Dove abito io nella mia prima casa ho in detrazione altri lavori, volevo sapere se posso ugualmente beneficiare del superbonus se i lavori li faccio a mio nome. //

FULVIO - Brescia



Bonus Casa 110%. L'agevolazione entra nel vivo

Il superbonus spetta per interventi effettuati sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari purché funzionalmente indipendenti e dotate di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Nel caso di specie l'unità immobiliare non è funzionalmente indipendente e non dispone di uno o più accessi autonomi, non è quindi possibile assimilare la fattispecie per singola unità unifamiliare ma occorre applicare le regole ed i limiti del condominio così come definiti nella circolare 24/E del 8/08/20. Si ritiene che, nel rispetto di tutti i requisiti per l'accesso al superbonus, l'istante possa beneficiare del superbonus. //

GIANLUIGI PRATI ODCEC BRESCIA

In un condominio Proprietario di 4 appartamenti

Sono proprietario di quattro appartamenti in un condominio di 26 appartamenti in Brescia. La mia domanda è la seguente: sui lavori di esecuzione di cappotto esterno e sostituzione dei serramenti esterni può essere applicato il bonus 110% a tutti e quattro gli appartamenti di mia proprietà o solamente a due? Sono un soggetto privato. //

PIERO - Brescia

In sede di conversione del D.L. 34/2020 è stata apportata una modifica all'art 19 comma 10 con la quale viene stabilito che si può beneficiare delle detrazioni da superbonus 110% per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, (detenute in proprietà come indicato nel quesito) fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, sulle quali non è stato posto alcun limite. //

ANACI BRESCIA

In un condominio Sostituzione infissi posso fare da solo?

Dovrei sostituire gli infissi del mio appartamento al lago. Qualora decidessi di eseguire le opere prima della stagione invernale e il condominio successivamente aderisse al Bonus 110% applicando il cappotto termico sull'intero edificio potrò far rientrare nella detrazione globale anche i miei costi? //

GIANNI - Brescia

La circolare 24/E/2020 in riferimento al vincolo "che gli interventi Trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi Trainanti ammessi al Superbonus" specifica che: tale condizione si considera soddisfatta se «le date delle spese sostenute per gli interventi Trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi Trainanti». Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainati devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra data di inizio e data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. //

ANACI BRESCIA

Due nodi centrali Importi massimi e cessione credito

Avrei due quesiti da porvi. Esiste un importo massimo di detrazione? Come avviene nel dettaglio la cessione del credito di imposta? //

FEDERICO - Brescia

La normativa Bonus 110% prevede dei massimali di spesa di-

stinti per ogni tipologia di intervento. Ad esempio il massimale per gli interventi di isolamento termico sono 50mila euro per gli edifici unifamiliari, 40mila euro per ogni unità immobiliare in caso di condominio composto da due a otto unità, 30.000 per unità immobiliare nel caso di condominio composto da oltre otto unità immobiliari, mentre per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invece i massimali partono dai 15.000 per arrivare ai 30.000 a seconda della tipologia di edificio. Va precisato che i massimali devono però essere ricondotti al prezzo massimo applicabile per l'intervento calcolato ad esempio sui metri quadrati del cappotto o dei Kw di potenza nominale nel caso dell'impianto fotovoltaico. Terminato ed asseverato l'intervento, dopo l'applicazione del visto di conformità, si può cedere ad una banca, assicurazione e/o intermediario finanziario in genere il credito di imposta maturato. La procedura della cessione del credito sarà soggetta ad una contrattualizzazione sulla percentuale di acquisto che potrà differire tra i diversi potenziali acquirenti. //

ASSOCIAZIONE ARTIGIANI

Finanziamento Cessione del credito e prestito «ponte»

Sono proprietario di un immobile, ho contattato le ditte di mia fiducia ma nessuna di queste offre lo sconto in fattura per cui devo necessariamente rivolgermi ad una banca sia per ottenere il finanziamento e cedere successivamente il credito. Come posso ottenere il finanziamento necessario per anticipare il costo delle opere? Gli interessi sono elevati? //

MARCO - Vestone

Gli Istituti Bancari hanno previsto apposite forme di finanziamento specificamente ideate per soddisfare le esigenze di liquidità del committente per il pagamento dei fornitori che non offrono lo sconto in fattura. Sono finanziamenti «ponte» che hanno come scopo quello di erogare la necessaria liquidità in attesa che le opere vengano concluse con la conseguente maturazione del credito di imposta. Una volta avvenuta la cessione del credito alla banca, la derivante liquidità verrà utilizzata prioritariamente per l'estinzione del finanziamento «ponte». Gli interessi che il cliente paga dipendono dall'importo del finanziamento, dal tasso pattuito con la banca e dalla durata

del finanziamento. A parità di condizioni, più è breve la durata del finanziamento ponte minori saranno gli interessi dovuti alla banca. Sul tasso applicato, le offerte sul mercato sono di varia entità ma generalmente con condizioni agevolate. //

BANCA VALSABBINA

Quale detrazione? Piastrellare l'ingresso di casa

Voglio sostituire l'attuale caldaia a gasolio con una a condensazione a metano; quale detrazione fiscale mi spetta e quale documentazione è necessario avere? Inoltre vorrei sapere se il lavoro di variazione di parte dell'ingresso di casa da terra a piastrelle dà diritto a qualche detrazione fiscale e, in caso affermativo, di che entità. //

GIANNMARIA - Brescia

Il Superbonus spetta per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari, per un ammontare massimo di spesa di euro 30.000. I generatori di calore (caldaie) a condensazione devono avere una efficienza almeno pari alla classe A di prodotto. Per gli altri interventi indicati nel quesito, si applica la classica detrazione del 50% per «ristrutturazioni edilizie» nel limite di spesa di euro 96.000. //

ALBERTO COBELLI ODCEC BRESCIA

Isolamento Un nanocappotto è detraibile al 110%

Una ditta mi ha proposto un isolamento con cappotto da 12mm «nanocappotto». Questo isolamento ha i requisiti per accedere alla detrazione Ecobonus 110? //

SIMONE - Brescia

I requisiti dell'isolamento devono essere valutati dal progettista incaricato per l'intervento. Il progettista, infatti, valuta le caratteristiche del materiale e considerando i dettagli dell'«involucro edificio» e degli impianti, determina le prestazioni energetiche dell'edificio stesso a seguito dell'intervento. Il 110% spetta solo se l'intervento di isolamento termico progettato (anche il cappotto) coinvolge il 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'immobile oltre al miglioramento di due classi energetiche. //

ORDINE INGEGNERI BRESCIA