Bonus Casa Le opportunità previste dalla legge per la ristrutturazione delle prime e delle seconde case

Il bonus è super ma la burocrazia lo trasforma in corsa a ostacoli

Attese di mesi dagli uffici tecnici comunali. Massetti: «Le criticità sui Comuni segnalate dal 42% delle pmi»

Roberto Ragazzi
r.ragazzi@giornaledibrescia.it

BRESCIA. Permessi, asseverazioni e attese siderali per la documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune. La detrazione del 110% per efficientare casa è davvero «super», ma riuscire ad avviare le pratiche del superbonus si rivela - mese dopo mese - una corsa ad ostacoli.

Gli incentivi sono enormi, anzi forse abnormi. Coprono l'intera spesa di efficientamento dell'immobile quindi c'è la necessità da parte dello Stato di renderli disponibili solo a chi ne ha davvero diritto con una complessa procedura di asseverazione. Ma c'è un'altro tipo di documentazione che in questi mesi sembra aver contribuito in maniera determinante a non fare decollare lo strumento: le lentezze degli uffici tecnici comunali.

Comuni ingolfati. Dalla città al Lago di Garda, passando da dalla Bassa e su fino alla Valcamonica: sono davvero pochi i Comuni in grado di fornire con efficienza ed in tempi stretti la documentazione necessaria per avviare le pratiche di ristrutturazione di un immobile.

«Le imprese ci segnalano tante richieste di preventivi, il che dimostra un notevole interesse, purtroppo le tempistiche sono lunghe, in particolare per l'accesso ai documenti degli ufficio tecnici delle pubbliche amministrazioni» - afferma Eugenio Massetti presidente Confartigianato Brescia e Lombardia che prosegue: «Si è iniziato a parlare di Superbonus 110% ad aprile, a luglio 2020 sarebbe dovuto essere operativo, siamo a marzo 2021 e i cantieri aperti sono ancora pochi. Tanti passaggi non sono ancora stati chiariti, persiste questa sensazione di vagare nel limbo per capire cosa fare e come farlo».

Dalla richiesta del cliente all'apertura del cantiere possono passare più di 6 mesi

Corsa ad ostacoli. L'ostacolo più grosso? La comprensione delle norme e delle interpretazioni che si sono avvicendate nel corso di questi questi mesi: per questo è necessario ricorrere a tecnici preparati, ingegneri e commercialisti che nel Bresciano non mancano di certo e che in questi mesi si sono specializzati in interventi del 110%.

Ma i rallentamenti iniziano ancora prima della fase di progettazione con l'indagine preliminare su tutti i documenti e gli atti depositati in Comune e in Catasto riguardanti l'immobile: «Se non ci sono problemi parte l'iter di progettazione, ma se si trovano incongruenze sul fabbricato, bisogna andare a condonare tutte le incongruenze che ci sono con ulteriori tempi burocratici, aggravati dal fatto che gli uffici pubblici non sono sempre aperti, o per via dell' eccessivo smart working dei dipendenti dei Comuni» spiega Massetti.

I tempi si allungano. Secondo una ricerca effettuata da Confartigianato, quella della mancata risposta di uffici comunali e pubbliche amministrazioni è una criticità rilevata dal 41,8% delle aziende. In effetti da un anno a questa parte con le restrizioni sanitarie, gli uffici hanno infatti spesso rari di apertura limitati, a volte viene garantita la presenza degli addetti solo per un paio di giorni la settimana e affrontare certe problematiche online non è semplice. Dalla richiesta del cliente all'apertura del cantiere, passano circa 6 mesi. «Da tenere presente inoltre il vincolo della tempistica: bisogna arrivare a giugno 2022 con almeno il 70% dei lavori attuati - spiega Massetti -. Ecco perché sollecitiamo da tempo, la proroga a tutto il 2023 e la semplificazione delle procedure per il suo utilizzo». //

Dai mobili ai rubinetti ecco le altre detrazioni

Tra le novità introdotte dalla legge di Bilancio 2021, c'è la proroga del Superbonus di sei mesi, ovvero fino al 30 giugno 2022. Novità anche sugli interventi incentivabili: l'isolamento del tetto anche quando il sottotetto non è riscaldato, specifica fatta perché nella realtà la maggior parte di questi locali non ha riscaldamento. Tra i nuovi lavori trainati, quelli per eliminare le barriere architettoniche, attraverso l'installazione di montacarichi, montascale e ascensori, per i portatori di handicap o per chi ha più di 65 anni. La legge di Bilancio introduce anche il Bonus idrico, da sfruttare entro il 31 dicembre 2021, pari a mille euro per la sostituzione dei vecchi sanitari con nuovi modelli a scarico ridotto, e di rubinetti, soffioni doccia e colonne doccia con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua, spese idrauliche e murarie e oneri di smontaggio e dismissione dei sistemi preesistenti compresi. Prorogato il Bonus mobili, la detrazione del 50% per l'acquisto di arredi e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+.

BONUSCASA
GDB
MAIN SPONSOR
VIVA fotovoltaico
TermoClima I PROFESSIONISTI DEL CLIMA!
TOP SPONSOR
apostolidaniele
ITALSERRAMENTI finestre in evoluzione
IN COLLABORAZIONE CON
ANCE BRESCIA 75°
Ordine Ingegneri
Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili Brescia
Confartigianato Imprese 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 SU WWW.GIORNALEDIBRESCIA.IT

LAVORI IN CORSO

È il settore che sta andando meglio. E le prospettive sono buone grazie ai fondi europei che daranno lavoro per i prossimi sei-otto anni. Ma bisogna prepararsi

L'EDILIZIA DEVE COGLIERE QUESTO MOMENTO MAGICO

Gianni Bonfadini · g.bonfadini@giornaledibrescia.it

Sì lo sappiamo: le agevolazioni per il superbonus 110% scadranno a fine 2022, ma non è per niente detto che i fondi finiranno. In queste settimane anche l'Italia presenterà il suo Recovery Plan all'Europa. I famosi 200 e passa miliardi. E un buon 30% dovrà andare a progetti di risparmio energetico in senso lato. Non è difficile immaginare che la gran parte andrà alla ristrutturazione energetica per le abitazioni. E' una prospettiva incoraggiante per chi lavora sui cantieri. Già oggi l'edilizia è fra i settori non in crisi, avete letto bene: no crisi. E' l'effetto superbonus, per buona parte, ma così è. E lo ricordava anche la recente indagine di Assoartigiani su Brescia: il lavoro c'è. Ma bisognerebbe fare un salto di qualità, bisognerebbe cioè metterci tutti in testa che - superbonus o no - costruire case e capannoni non sarà più come una volta. E quindi servono professionalità specifiche, serve aiutare a costruire fra la gente una sensibilità nuova, serve far capire (ove non ci arrivasse la legge, ma ci arriverà) che sistemare le case è una vicenda di portafoglio e di futuro per tutti, servirebbe anche far capire (soprattutto ai più giovani) che il muratore 4.0 è qualcosa di ben diverso dall'immagine che si ha, che un tecnico edile oggi è qualcuno cui affidiamo un pezzo di mondo futuro. Dobbiamo avere tutti l'idea, a partire dalle imprese, che un mondo nuovo sta arrivando, è arrivato.

Insisto su quel che questo può e dovrebbe significare nei confronti della formazione professionale, soprattutto dei giovani. E' mai possibile che, nel momento in cui l'edilizia si sta rigenerando, le imprese si trovino a corto di nuove figure professionali perchè i giovani ci girano alla larga? E' evidente che ai ragazzi arriva un segnale sbagliato. Guardate quanto accaduto in agricoltura: fino a una ventina d'anni fa pareva un mondo destinato a spegnersi e invece oggi di giovani agricoltori ne son piene le Tv. Mah, forse è una strada da tentare anche questa: una potente campagna per giovani tecnici muratori 4.0.

VkVSlyMjMDAwMDAwMDAtMDAwMC0wMDAwLTAwMDAtMDAwMDAwMDAwMDAwIyMjMDAwMDAwMDAtMDAwMC0wMDAwLTAwMDAtMDAwMDAwMDAwMDAwIyMjMjAyMS0wMy0wMlQxMDozODo0NCMjI1ZFUg==

Il 110% è un'opportunità anche per le 350 cooperative

Accordo con Ance-Confcooperative per facilitare l'accesso al bonus Deldossi: «Facciamo sistema»

La presentazione. Da sinistra il direttore Alessandro Scalvi, il presidente Ance Massimo Angelo Deldossi, il presidente Confcooperative Marco Menni e il vice-presidente Vincenzo Gaspari

Il mondo onlus

BRESCIA. I vantaggi del superbonus 110% non sono dedicati solo alle «persone fisiche» ma anche alle cooperative «onlus», proprietarie in molti casi di edifici adibiti a sedi, centri assistenziali, scuole materne, case di riposo, mense, e altri luoghi con connotati ricreativi e sociali. A Brescia le onlus sono circa 350 su un totale di 700 cooperative, di cui 250 associate con Confcooperative. Alcune di loro hanno già manifestato interesse a sistemare o rinnovare gli edifici di cui sono proprietarie, altre potrebbero farlo nei prossimi mesi.

L'accordo. Per favorire questo processo e i suoi meccanismi, Confcooperative Brescia ha perfezionato un accordo con Ance, il collegio dei costruttori edili della nostra città. La convenzione, siglata ieri mattina dai due presidenti Massimo Deldossi e Marco Menni in via Foscolo, garantirà agli iscritti del sodalizio che riunisce le cooperative di avvalersi della consulenza e dell'esperienza di tecnici, progettisti, legali, fiscalisti e imprese edili dell'associazione dei costruttori, per fare affrontare con efficacia le non semplici procedure del superbonus a chi investe in antisismica o per il miglioramento energetico dei suoi edifici.

«Abbiamo promosso questa sinergia per consentire alle cooperative che investiranno di poter contare su interlocutori affidabili - hanno spiegato il presidente Menni e il vice Gaspari -. La normativa presenta più di una complessità, quindi il supporto dei professionisti del settore può essere utile a molti, anche per evitare di incorrere in sanzioni da parte dell'Agenzia delle Entrate e magari perdere lo sgravio del 110%». E' utile ricordare che le Entrate saranno obbligate per legge a compiere accertamenti su un lavoro ogni cinque svolti.

I costruttori. Per i costruttori invece la parola d'ordine è «fare sistema». «L'interesse sull' argomento è grande - ha precisato Deldossi - ma applicare l'incentivo non è facile. Per questo è utile indirizzare cittadini e onlus su una strada sicura e controllata».

A Brescia città - come precisato dal direttore di Ance, Alessandro Scalvi - «il superbonus interessa potenzialmente il 78% degli edifici, costruiti prima del 1980. In provincia la percentuale è del 73%, comunque alta». Deldossi ha anche voluto precisare che l'investimento per incentivare il settore edile da parte dello Stato «non è a perdere, ma è destinato a ripagarsi, perché fare da volando all'economia produce nuovi e più ampi business, da cui lo Stato poi attingerà per sostentarsi».

Stando ai dati riferiti dai costruttori infatti ogni euro investito in edilizia genererebbe quattro euro per il sistema paese, anche considerando che quasi tutti i principali settori manifatturieri sono legati in qualche modo a casa e mattone. I vantaggi che città e provincia avranno dalla sistemazione del patrimonio urbano privato si vedranno anche per la qualità dell'abitare, visto che rendere case e edifici più performanti dal punto di vista energetico vorrà dire garantirci un'aria meno inquinata dalle polveri sottili dei riscaldamenti. A testimoniare l'interesse crescente verso l'incentivo statale, e la propensione che diventi un acceleratore di processi edili indispensabili a rendere più "green" il Bresciano, è l'adesione alla piattaforma di Ance, My Bonus Brescia. In un mese di operatività il riferimento web ha già attirato iscrizioni di 320 cittadini e 199 imprese, innescando 157 «dialoghi» e progetti in divenire per 15 milioni di euro. //

FLAVIO ARCHETTI

La cessione del credito tra i punti dell'intesa

La convenzione stipulata tra Ance e Confcooperative Brescia sarà valida fino al 31 dicembre 2022. Ha l'obiettivo di promuovere e agevolare la collaborazione tra imprese e cooperative nella corretta applicazione degli incentivi fiscali. L'accordo stabilisce che entrambe le associazioni devono impegnarsi a individuare uno o più partner disponibili ad acquisire il credito fiscale generato dai lavori, e che la selezione delle imprese da parte delle cooperative deve fare riferimento soprattutto alle associate di Ance. Nel lavoro fianco a fianco i due sodalizi dovranno anche costituire una commissione paritetica a cui verrà affidato il compito di definire gli aspetti operativi della convenzione.

110% GLI INTERVENTI PRINCIPALI

1 Cappotto termico

La detrazione fiscale del **110%** è calcolata su un tetto di spesa di:
- **50.000 euro** per gli edifici unifamiliari o le villette a schiera
- **40.000 euro** per unità immobiliare in condomini da due a otto unità immobiliari
- **30.000 euro** per unità immobiliari in condomini con più di otto unità immobiliari

2 Impianti di climatizzazione in condominio

Si applica a interventi sulle parti comuni degli edifici su tetti di spesa:
- **20.000 euro** moltiplicato in condomini da due a otto unità immobiliari
- **15.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari per edifici con più di 8 unità

3 Impianti di climatizzazione in villette

- La detrazione fiscale è calcolata su un tetto di spesa di **30.000 euro**
- Agevolabili anche le spese per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito

4 Antisisma

- Ottengono una detrazione fiscale del **110%** gli interventi di miglioramento e adeguamento antisismico realizzati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3.
- La detrazione va calcolata su un importo massimo detraibile di **96.000 euro**

infogdb

Pannelli fotovoltaici sulle parti private senza il sì delle assise

Nel condominio

BRESCIA. I pannelli fotovoltaici se installati su parti private del condominio, possono essere messi anche senza il sì dell'assemblea. Ricordiamo però che va comunque sempre avvertito l'amministratore, che può disporre limitazioni per sicurezza e decoro.

Ma andiamo con ordine. Le agevolazioni fiscali al 110% in vigore per lavori eseguiti entro fine 2021, allargano la possibilità di installare in condominio gli impianti fotovoltaici.

Possono essere ammessi al bonus a traino di almeno un intervento primario anche nel caso in cui si decida di installarli su pertinenze degli edifici principali, come le pensiline di un parcheggio all'aperto in cortile.

Fotovoltaico. Lavoro trainato

A vantaggio della diffusione del fotovoltaico però c'è di più. Per i singoli condomini, per esempio, c'è la possibilità di installarne sulle parti di loro proprietà esclusiva anche senza il permesso dell'assemblea, visto che l'articolo 1122 bis del Codice civile specifica come gli impianti destinati alle singole unità abitative non siano «soggetti ad autorizzazione».

L'unica prescrizione fatta all' interessato riguarda l'obbligo di comunicare all'amministratore «il contenuto specifico e le modalità di esecuzione dell'intervento» nei casi in cui l'installazione dell'impianto privato implichi modifiche delle parti comuni.

L'amministratore e l'assemblea possono allora intervenire nel merito, imponendo all' esecutore particolari «cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro dell'edificio condominiale». In questi casi, se il condomino titolare dei lavori per il fotovoltaico non dovesse adempiere alle prescrizioni, l'assemblea può legittimamente vietarli (Cassazione, ordinanza 28628/2017). // **F.A.**

Nel condominio per i lavori del 110% maggioranza speciale

In assemblea

BRESCIA. Quando si tratta di lavori in condominio, l'installazione di un cappotto termico su una parete perimetrale è la via più veloce per assicurarsi l'accesso al bonus del 110%, considerato che per deliberarne l'approvazione è sufficiente il benestare in assemblea della maggioranza dei presenti che rappresenti almeno un terzo dei millesimi totali dell' edificio. Per approvare i lavori di creazione del cappotto però vanno valutate anche altre cose importanti.

Innanzitutto non va scordato, anzi è fondamentale tener presente che l'assemblea non può decidere di obbligare i condomini dissenzienti a eseguire interventi sulle loro parti esclusive a seguito dell'installazione del cappotto.

Condominio. Detrazione al 110%

Una delibera che desse il via libera a lavori sulla proprietà individuale di un dissenziente, senza il suo consenso, sarebbe «nulla» (Corte di cassazione, sezione seconda, sentenza 13116 del 30 dicembre 1997). E' determinante, con queste premesse, che l'assemblea verifichi se l'installazione del cappotto possa determinare una spesa a carico dei condomini dissenzienti per le opere di adeguamento delle loro parti private.

Un esempio? Va valutato lo spessore del cappotto. Se supera i 10 centimetri, infatti, in qualche caso si rischia di dover sostituire i davanzali, che normalmente sono di proprietà esclusiva dei singoli.

In caso di sostituzione di queste parti dell'immobile è bene prevedere che la delibera venga allora essere approvata all'unanimità da tutti i comproprietari dell'edificio che viene sottoposto a ristrutturazione. È fondamentale che l'assemblea valuti attentamente il progetto dell'installazione cappotto per evitare qualsiasi problema. // **F.A.**

VkVSIyMjMDAwMDAtMDAwMC0wMDAwLTAwMDAtMDAwMDAwMDAwIyMjMDAwMDAwMDAtMDAwMC0wMDAwLTAwMDAtMDAwMDAwMDAwIyMjMjAyMS0wMy0wMlQxMDozODo0NCMjI1ZFUg==

› ECONOMIA

Bonus casa

Le risposte degli esperti ai quesiti dei nostri lettori

GLI ESPERTI RISPONDONO ALLE TUE DOMANDE SUL BONUS CASA

SCRIVI A
bonuscasa@giornaledibrescia.it

Cantieri al lavoro. Il superbonus ha ridato slancio alla ristrutturazione degli edifici anche nella nostra provincia

Affitto alla società

Bonus facciate per chi subaffitta

La mia società immobiliare ha preso in affitto, da un privato, una palazzina con alcuni appartamenti affittati dalla società a inquilini privati con contratti di locazione transitori o 4+4, e non è presente un regolamento di condominio vero e proprio (quindi non è previsto lo svolgimento di alcun tipo di assemblea), in quanto tutte le spese di manutenzione sono a carico della società. Avendo necessità di provvedere al restauro delle facciate, la società può fruire del bonus facciate, con rifacimento degli intonaci? //

MARCO - BRESCIA

La risposta è affermativa. Il bonus facciate (articolo 1, commi 219-224, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020; articolo 1, comma 59, della legge 178/2020, di Bilancio per il 2021; si veda anche la Guida al bonus facciate, reperibile al sito www.agenziaentrate.it) si applica pure per le spese sostenute direttamente dal locatario dell'intero fabbricato (privato o società, come nel caso del quesito), anche se le singole unità immobiliari sono poi sublocate. Infatti, i beneficiari della detrazione del 90% per le spese sostenute per il rifacimento della facciata visibile dalla pubblica via (anche semplice tinteggiatura, senza intervento sugli intonaci in misura superiore al 10% della supeficie disperdente lorda) sono, come precisato dalla circolare 2/E/2020, le persone fisiche, gli enti pubblici e privati commerciali e non, le società semplici, le associazioni tra professionisti, le società di persone e le società di capitali che possiedono o detengono l'immobile, anche in locazione o comodato, oggetto dell' intervento in base a un titolo idoneo (nel caso del quesito, contratto di locazione registrato), al momento dell'avvio dei lavori (risultante dai titoli urbanistici abilitativi) o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente. Trattandosi di spese sostenute dal locatario, occorre il consenso all'esecuzione del proprietario. In presenza di locatario unico, inoltre, non è necessaria la nomina dell'amministratore, e tutti i pagamenti devono essere eseguiti direttamente dalla società locataria senza necessità di assemblea. //

CONFARTIGIANATO BRESCIA

Il requisito

Funzionalmente indipendente

Possiedo una casa bifamiliare: 1 appartamento al primo piano, 2 appartamenti al secondo piano, ingressi autonomi contatore del Gas e riscaldamento autonomo. Luce e acqua in comune, posso usufruire del superbonus? //

FULVIO M.-BRESCIA

Il caso in esame è quello di un edificio plurifamiliare che per poter usufruire del Superbonus 110% deve essere «funzionalmente indipendente». Dal quesito si evince l'autonomia funzionale per quanto concerne l'accesso al fabbricato ma non viene rispettata la norma, recentemente ribadita dall'Agenzia delle Entrate, che impone almeno tre impianti autonomi dei seguenti quattro: elettricità, gas, acqua e riscaldamento. Purtroppo quando l'abitazione non è funzionalmente indipendente non ha diritto al superbonus a meno che non sia compresa in un condominio che decida di fare i lavori sulle parti comuni: la legge di bilancio 2021 ha stabilito che nel caso di una bifamiliare, qualora fosse posseduta da un unico proprietario, si può usufruire del beneficio come condominio. In conclusione qualora la bifamiliare in esame fosse di proprietà di un'unica persona è possibile accedere al superbonus anche in assenza dell'autonomia funzionale in quanto viene considerata alla stregua di un condominio: diversamente in presenza di proprietari distinti l'accesso al superbonus è precluso. //

ASSOCIAZIONE ARTIGIANI

Detrazione per tutti

L'ascensore diventa una spesa trainata

Sto ristrutturando casa con un intervento che ricade nel superbonus per una palazzina di 4 appartamenti in condominio (sostituzione del generatore di calore centralizzato e formazione del cappotto termico), vorremmo avvalerci dell'agevolazione anche per l'eliminazione delle barriere architettoniche, installando, come intervento trainato, un nuovo ascensore. I condomini sono quattro e ognuno è proprietario di un' unità immobiliare; solo due di loro, però, hanno più di 65 anni e non c'è alcun disabile nel condominio. È possibile fruire della detrazione per l'ascensore da parte di tutti i condòmini, o essa può essere goduta solo da quelli con più di 65 anni e/o disabili? Se fosse limitata ai condòmini con più di 65 anni, potrebbero, questi ultimi, assumersi anche la quota relativa alle restanti due unità immobiliari? //

MARIO - BRESCIA

La possibilità di fruire della detrazione del 110% con riferimento alle spese sostenute per l'eliminazione delle barriere architettoniche è stata introdotta dalla legge 178/2020, di Bilancio per il 2021. In particolare, la modifica è indicata dall'articolo 1, comma 66, lettera d, che, a sua volta, ha modificato l'articolo 119 del Dl 34/2020. La maggiore detrazione si applica a condizione che sia eseguito almeno un intervento trainante. Tali oneri non subiscono alcuna limitazione in base all'articolo 16-bis del Tuir (Dpr 917/1986). Pur in assenza di un'espressa indicazione da parte dell'agenzia delle Entrate, si ritiene che sia irrilevante la presenza di condòmini con un handicap grave a norma della legge 104/1992 e quindi la detrazione potrà essere fatta valere da tutti i condòmini in base alla tabella millesimale. Risulta così superato il problema di cui all'ultima parte del quesito, in quanto, appunto, la detrazione potrà essere fatta valere da qualsiasi soggetto. //

ANACI BRESCIA

Professionisti. Tecnici ed ingegneri indispensabili per il superbonus

Il prestito

Cessione del credito e liquidità per lavori

Tra poco acquisterò una casetta e dovrei fare dei lavori rientranti nel bonus 110% e 65%. Mi sto informando presso la banca per fare la cessione credito, e mi ha prospettato anche un'altra soluzione un po' più veloce però si deve avere la liquidità per anticipare i costi. Sempre tramite la banca si dovrebbe presentare le fatture e dopo circa due mesi l'Agenzia delle Entrate rimborsa' il 110% della spesa subito. Non avendone mai sentito parlare di ciò, vorrei un vostro parere. //

MARISA B. - BRESCIA

Generalmente l'esecuzione delle opere può essere eseguita utilizzando propria liquidità o in alternativa richiedendo la concessione, alla propria banca, di un prestito "ponte" necessario per finanziare l'esecuzione delle opere in attesa che il credito di imposta venga materializzato nel proprio cassetto fiscale; una volta avvenuta la manifestazione si potrà procedere con la cessione del credito e contestualmente con la liquidazione dell'importo pattuito con il cessionario ed estinzione del prestito "ponte" se presente. E' possibile che la banca in questione intenda consigliarle di cedere il credito una volta maturato senza avvalersi del prestito ponte. In questo caso le opere dovranno essere saldate con propria liquidità in attesa di ricevere il corrispettivo derivante dalla cessione del credito di imposta una volta maturato. Si ricorda infatti che la cessione del credito di imposta non deve essere necessariamente collegata ad un prestito ponte. In ogni caso, qualora vi fossero dei dubbi, si consiglia di richiedere dalla propria banca un prospetto informativo completo in modo da poter valutare nel dettaglio l'offerta formulata. //

BANCA VALSABBINA

Ristrutturare

Condominio con due abitazioni

Appartamento situato in piccolo condominio degli anni Trenta, (2 abitazioni, 2 proprietari) con cortile di accesso ed ingresso scale in comune. Il mio appartamento è situato al primo piano, vorrei ristrutturarlo anche con la modifica ad un paio di pareti interne, quindi necessita di rifacimento dell'impianto di riscaldamento e di una nuova caldaia con rifacimento del pavimento, quindi la sostituzione degli infissi in quanto il tutto vecchio di oltre 40 anni. Vorrei sapere se è possibile usufruire del superbonus 110% ovviamente con il salto di 2 categorie energetiche abbinato al bonus ristrutturazione. //

FB - BRESCIA

L'appartamento in oggetto non può essere considerato «funzionalmente indipendente», ma facente parte di un condominio. I lavori ipotizzati dal lettore, rientrando fra quelli «trainati», potranno essere agevolati col Superbonus soltanto se realizzati congiuntamente con almeno uno degli interventi "trainanti" che interessano l'intero edificio. //

ANCE BRESCIA

Ecobonus

Il 110% quando c'è già una detrazione

Desidero accedere al superbonus effettuando gli interventi trainanti dell'isolamento termico con cappotto (e rifacimento del tetto) e cambio della caldaia con pompa di calore, impianto a pavimento e impianto fotovoltaico (trainato). La domanda riguarda la possibilità di accedere al 110% per la sostituzione dell'impianto termico nonostante la mia caldaia a condensazione sia di recente sostituzione e, per questa, stia usufruendo dell'incentivo del 50% ecobonus. //

ANDREA R. - CAZZAGO SM

Con il quesito posto il lettore si chiede se ci sia la possibilità di «sostituire» una caldaia di recente installazione con una nuova senza perdere il beneficio fiscale del 50% relativo all'acquisto della prima caldaia (Ecobonus) e, nel contempo, poter godere del beneficio fiscale del Superbonus 110%.
A parere dello scrivente, al contribuente spettano i benefici relativi al Superbonus, ovviamente nel rispetto di tutti gli altri vincoli (esempio il cosiddetto " salto" di due classi energetiche). Resterebbero in capo al contribuente anche i benefici relativi all'Ecobonus per l'acquisto della prima caldaia. La risposta la si deduce per analogia dalla Circolare 24/2/98 n° 57 al paragrafo 4 nella quale, viene chiarito che, anche in caso di risoluzione del contratto di affitto, all'inquilino - nel caso di ristrutturazione dell'immobile - restano i benefici fiscali precedentemente acquisiti. //

PAOLO PALMINI ODCEC BS

Condominio

Il cappotto del tetto a pannelli di sughero

In centro storico, il cappotto al tetto di un alloggio condominiale cielo/terra, collegato al solaio abitabile, ma non riscaldato, deve essere fatto all' interno del locale accatastato o sottotegole? Se utilizzo pannelli di sughero, che spessore devono avere? //

GIOVANNI D. - BRESCIA

L'intervento di riqualificazione energetica deve essere progettato a seguito di diagnosi energetica, ferme restando le altre valutazioni di fattibilità. Il progetto, effettuato dal tecnico abilitato in relazione ad opportuni calcoli e relative valutazioni, determinerà la nuova stratigrafia, gli spessori, la posa e il tipo di materiale utilizzato per l'involucro. //

ORDINE INGNERI BRESCIA

VkVSlyMjMDAwMDAwMDAtMDAwMC0wMDAwLTAwMDAtMDAwMDAwMDAwMDAwIyMjMDAwMDAwMDAtMDAwMC0wMDAwLTAwMDAtMDAwMDAwMDAwMDAwIyMjMjAyMS0wMy0wMlQxMDozODo0NCMjI1ZFUg==