

Lavori in condominio senza sborsare un euro

Le imprese potranno scontare in fattura l'intero importo e cedere il credito

Saverio Fossati

Un anno e mezzo per rifare il condominio da cima a fondo e senza spendere un euro. Se il testo predisposto in bozza dal Governo (si vedano gli altri articoli nella pagina) passerà in sede l'esame del Parlamento gli amministratori avranno il loro da fare a coordinare assemblee, chiedere preventivi e organizzare le cessioni del generosissimo credito fiscale da parte dei condomini per i 18 mesi a partire dal 1° luglio 2021. La detrazione del 110%

1 mln

CONDOMINI

INTERESSATI

Tutti i condomini d'Italia sono potenzialmente interessati al super bonus che riguarda efficienza energetica ma anche sisma bonus e bonus facciate

comprende infatti non solo la spesa per i lavori, la progettazione, l'Iva, eccetera ma anche buona parte degli oneri finanziari che si devono sopportare nella cessione del credito d'imposta o nella detrazione decennale.

La nuova norma, anche se rivolta a tutti i proprietari immobiliari, a causa di alcune delle tipologie di lavori legati al risparmio energetico, finirà con l'interessare prevalentemente interi edifici. In particolare, il bonus del 110% spetterà per capofitto termico (con il limite di 60 mila euro a unità immobiliare), sostituzione degli impianti attuali con quelli a pompa di calore (limite di 30 mila euro a unità, che scende a 10 mila se il vecchio impianto era a gasolio e il nuovo è una pompa di calore o una

caldaiola a condensazione), impianti solari fotovoltaici ma anche ogni altro intervento di efficientamento energetico purché eseguito in abbinata alla sostituzione degli impianti o al cappotto termico (si veda anche l'articolo qui sopra). Il risultato finale deve soddisfare i requisiti minimi di cui al Dm del 26 giugno 2015.

Ma non solo: il 110% spetterà anche agli interventi antisismici e andrà a sostituire anche il vecchio (e di fatto rimasto inutilizzato) bonus facciate al 90%, purché il rifacimento sia effettuato congiuntamente a un intervento di efficienza energetica.

Insomma, c'è l'imbarazzo della scelta. Il primo passo, una volta varata la norma, sarà quello di convocare una prima assemblea di condominio

(anche online per chi non può assistere o in mancanza di locali adatti) e illustrarla, avendo la precauzione di far nominare una commissione che consulti a distanza i condomini per capire quali interventi si possano avviare, preparare i capitolati e raccogliere i preventivi, in modo che con una sola altra assemblea si possa prendere la decisione finale. L'amministratore dovrà anche preoccuparsi, a meno che non lo abbia già inserito nel preventivo all'atto della nomina, di far approvare dall'assemblea l'eventuale compenso per questa attività extra.

Il capitolo cessione del credito è stato completamente riscritto e proprio qui è la chiave di volta del possibile successo dell'operazione in condominio, dove la scarsa liquidità di pa-

recchi condomini, specialmente negli edifici non di lusso, aveva sinora bloccato molte spese per manutenzioni e riqualificazioni. Anche i fronte di incentivi sempre più alti (dal 36% del 1998 all'90% del bonus facciate del 2015) avviare i lavori è sempre stato un lavoro per gli amministratori condominiali il più lungimiranti, anche a fronte di lavori indispensabili o che comunque avrebbe valorizzato l'immobile. Ostacolo principale: anticipare i soldi in attesa della detrazione (peraltro spalmata in dieci rate annuali), e magari procurarsi un finanziamento bancario. Il credito d'imposta da cedere direttamente all'impresa o sotto forma di sconto in fattura non ha avuto successo, perché le imprese non erano in grado di sfruttarlo.

Ora cambia tutto: il credito d'imposta o lo sconto direttamente in fattura può essere fatto per tutti i lavori: quelli di risparmio energetico, quelli

di recupero edilizio (la cui detrazione resta al 50%) come manutenzione, restauro e ristrutturazione (ma gli interventi "assimilati" come quelli per la sicurezza) e il rifacimento delle facciate. Soprattutto, la cessione può essere fatta anche alle banche, il che non mancherà di suscitare perplessità a livello Ue, dato che assomiglia tanto ai vietatissimi aiuti di Stato. Nessun condomino, quindi, dovrebbe anticipare un euro, se l'amministratore regolerà bene le sue carte.

Per le imprese, poi, strada spianata: possono acquisire il credito e cederlo ad altri soggetti, banche comprese, oppure fare direttamente lo sconto in fattura e cedere il corrispondente credito d'imposta ad altri soggetti (qui non è specificato se tra questi ci sono anche gli istituti di credito ma sicuramente ci sono i grandi fornitori di energia).

© RIPRODUZIONE RISERVATA