

Con la nuova detrazione del 110% si può riqualificare a costo zero  
Prime diagnosi degli edifici in attesa che il Dl Rilancio diventi legge

# La promessa del superbonus per condomini e abitazioni

*Pagina a cura di*  
**Dario Aquaro**  
**Cristiano Dell'Oste**  
**Giuseppe Latour**

La promessa del superbonus è chiara: ristrutturare casa a costo zero. Messa nero su bianco nel decreto Rilancio (Dl 34/2020). Una detrazione del 110% - valida per le spese dal 1° luglio al 31 dicembre 2021 - da recuperare in cinque anni da trasformare in sconto in fattura. Oppure da cedere a banche e fornitori. Ciò che si chiedono adesso milioni di proprietari di immobili - e le imprese - è come passare ai fatti.

Gli interventi "principal" su cui si applica il 110% sono i cappotti termici, i nuovi impianti di riscaldamento ad alta efficienza e il sismabonus, oltre agli interventi collegati (fotovoltaico, colonnine di ricarica e altre opere di efficientamento eseguite con quelle principali).

I lavori edili tradizionali, quindi, non hanno il 110%, ma l'aspetto interessante è anche queste agevolazioni - compreso il bonus facciate al 90% e l'ecobonus "ordinario" del 65% - diventano cedibili e trasformabili in sconto. Potrà così ripartire anche il mercato delle finestre proposte con sconto in fattura, solo per fare un esempio.

**Un facile salto energetico**

Per avere il 110% sull'ecobonus bisogna migliorare di due classi la pagella energetica dell'edificio. «Il salto di due classi, in linea di massima, è sempre realizzabile se si abbinano cappotto termico e caldaia», spiega Renato Cremonesi, presidente di Cremonesi consulenze. In certi casi, anche la sola coibentazione consente il doppio miglioramento: «Pensiamo a un edificio anni 60 in cemento armato con piano piloti»,

dice Cremonesi. Però, con un cappotto completo si riduce il fabbisogno del 30-50%: «La caldaia diventa sovradimensionata e la si può sostituire con una pompa di calore elettrica, magari abbinata al fotovoltaico». L'ecobonus potenziato, inoltre, può essere sfruttato anche su singole case monofamiliari, purché siano "abitazioni principali" (si veda l'articolo in pagina 3).

**Sismabonus senza pagelle**

Il superbonus antisismico, invece, non richiede miglioramenti della pagella antisismica, almeno sulla carta. Il decreto allinea infatti al 110% tutto il pacchetto del sismabonus (variabile dal 50% all'85%), mallo fa con una formulazione piuttosto ambigua: «Sembra necessario un chiarimento delle Entrate - spiega Andrea Barocci di Ingegneria Sismica Italiana -, oggi non saprei come impostare correttamente una pratica».

Le conseguenze del taglio del vecchio meccanismo, che prevedeva una diagnosi sismica dell'edificio prima dopo l'intervento, sulla carta sono grandissime: non sarebbe più necessario mettere in sicurezza i fabbricati nella loro interezza, ma si potrebbe agire anche solo su parti. Un assetto sull'efficacia concreta i tecnici hanno molti dubbi.

**Primo step: la diagnosi**

Per entrare nella fase operativa ci sono due strade. La prima è rivolgersi a una Esco (società di servizi energetici) o una utility (società che fornisce energia) che esegue una diagnosi energetica dell'edificio e propone un pacchetto di lavori, facendosi carico di "acquistare" il credito d'imposta (o trovare chi lo acquista). Con i vecchi bonus questa diagnosi spesso veniva fatta pagare: un evidente ostacolo in condominio. Ora, invece, ci sono già operatori che iniziano a proporla gratis e senza impegno.

La seconda strada è farsi fare una diagnosi e un capitolato da uno o più consulenti indipendenti e poi raccogliere preventivi, alla ricerca dell'offerta migliore.

È chiaro, però, che il decreto legge va convertito (entro il 18 luglio), le Entrate devono diramare le istruzioni e le assemblee condominiali devono fare i conti con la fase-2. Tanto che molti imprese hanno denunciato l'effetto blocco dei cantieri che stavano per ripartire dopo il lockdown. «Per avviare molti dei primi interventi serviranno sei mesi: sarebbe utile estendere l'agevolazione oltre il 2021», osserva Flavio Monosilio, direttore del centro studi dell'Ance.

**Piattaforme e mercato dei crediti**

L'Ance ha attivato da tempo con Deloitte una piattaforma online per la cessione dei crediti. «Sarà uno degli strumenti che useremo - conferma Monosilio - ma siamo anche orientati a cercare collaborazioni con banche, fondi e altri soggetti con cui fare accordi per l'acquisto dei crediti». Così le imprese sapranno già a chi vendere i bonus acquisiti dai committenti e potranno pagare operai e materiali.

Le banche, però, sono ancora caute. «Sono molto interessate - commenta Monosilio - ma vogliono aspettare la conversione del Dl, anche per essere certe che, se acquistano il bonus, potranno cederlo ancora».

Che l'interesse sia alto lo conferma Alessandro Ponti, Ad di Harley & Dickinson, la cui piattaforma per lo scambio dei crediti ha visto un boom di offerte: «Dal solo annuncio del decreto siamo passati da 450 milioni a un miliardo di euro in pipeline». Ponti individua nella certificazione di tutti i passaggi uno dei punti forti della piattaforma, che consentirà di accedere anche a piccole imprese. «Ogni stato avanzamento lavori sarà verificato sul campo da un commissioner e questo darà certezza anche a chi acquista i crediti - spiega -. Il bonus è così elevato che non possiamo escludere l'arrivo di avventurieri o venditori di crediti d'imposta: trovo corretto aver previsto asseverazioni, polizze e responsabilità».

**1**

**ECO E SUPERBONUS**

**Cappotto termico in condominio**

**Coibentazione di strutture opache: pareti e coperture**  
Ecobonus del 65% (su una spesa di 92.307 euro per unità). O del 70% (se è interessato più del 25% della superficie disperdente) e 75% (con requisiti ex Dm 26 giugno 2015), ma con spesa di 40mila euro per unità.  
● **Cosa aggiunge il Dl Rilancio:** superbonus al 110%, con recupero in 5 anni, su una spesa di 60mila euro per unità, se è interessato più del 25% della superficie disperdente e c'è salto di classe energetica. Per spese da luglio 2020 a fine 2021. Possibile cessione o sconto in fattura.

**5**

**BONUS POTENZIATO**

**Interventi antisismici su parti comuni**

**Messa in sicurezza antisismica di un condominio**  
Bonus 50% standard (su una spesa fino a 96mila euro per unità). Il bonus aumenta se si riduce una classe di rischio sismico (75%) o due classi (85%), nelle zone sismiche 1, 2 e 3.  
● **Cosa aggiunge il Dl Rilancio:** la detrazione viene potenziata al 110%, per le spese sostenute da luglio 2020 a fine dicembre 2021. Resta esclusa la zona 4, ma viene eliminato l'obbligo di dimostrare il salto di classe di rischio dell'edificio. Possibile cessione o sconto in fattura.

**8**

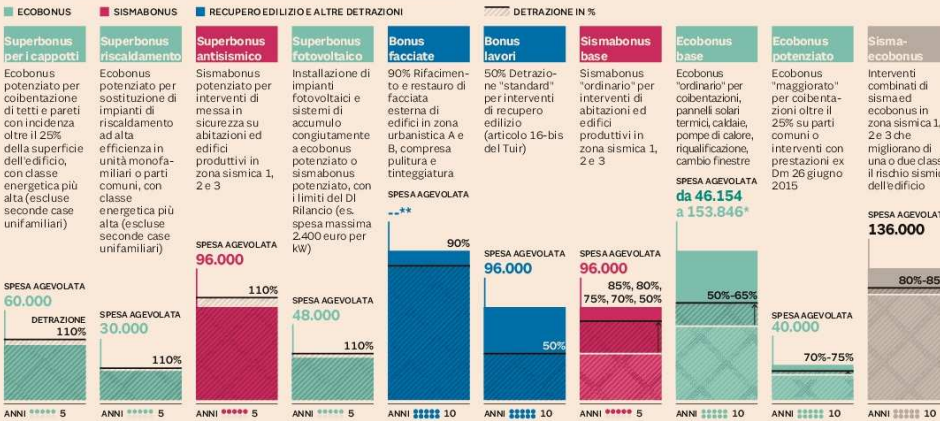
**DETRAZIONE STANDARD**

**Ascensore o altri lavori in condominio**

**Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**  
Bonus del 50% per lavori quali l'installazione e manutenzione di ascensori e altri impianti, l'eliminazione di barriere architettoniche, la cablatura, la sicurezza dell'edificio (come videocamere o cancellate), eccetera. Spesa massima di 96mila euro moltiplicata per ogni unità.

**Spese e aliquote**

I principali interventi agevolati dalle detrazioni sui lavori dopo il decreto Rilancio



(\* Limite di spesa variabile in base al tipo di intervento; (\*\*) Non è previsto limite di spesa massima