



Intervento «collegato». L'installazione di pannelli solari fotovoltaici è agevolata al 110% se abbinata a lavori trainanti di risparmio energetico (isolamento o impianti termici) o sismabonus (senza miglioramenti di classe sismica)

Seconde case, alloggi e condomini: superbonus tra vecchi e nuovi limiti

Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Nessun limite alle seconde case. Onlus e società sportive tra i beneficiari. Tetti di spesa rimodulati in base al numero di alloggi dell'edificio. Il superbonus del 110% esce cambiato dalla commissione Bilancio della Camera. Le modifiche votate venerdì - e attese ora all'ok dell'Aula - chiariscono alcuni aspetti e pongono nuove domande.

Confermati il recupero della detrazione in cinque anni, la cessione del bonus e lo sconto in fattura.

I lavori in condominio

Il "caso tipo" per cui sembra scritto il superbonus è quello del condominio residenziale: circa 5,9 milioni di edifici, secondo l'Istat, in cui si trovano 24,9 milioni di alloggi. L'ipotesi base è un intervento di riqualificazione energetica (cappotto termico e/o rifacimento dell'impianto di riscaldamento) o messa in sicurezza antisismica.

I tetti di spesa scendono negli immobili più grandi. Ad esempio, nei condomini fino a otto unità il massimale per la coibentazione è di 40mila euro moltiplicato per il numero di alloggi, e scende a 30mila euro se ci sono più di otto unità; mentre per l'impianto di riscaldamento il limite è rispettivamente di 20mila e 15mila euro. Resta la necessità di migliorare di due classi energetiche l'edificio. Per l'antisismica, invece, non serve il salto di classe e la spesa è 96mila euro per unità.

Tra i beneficiari sono citati in primis i condomini. Perciò, non c'è dubbio che potrà avere il 110% anche la società che possiede un appartamento nel palazzo oggetto dei lavori. Ma, siccome la norma parla di «condominio», vi rientrano anche le dimore bifamiliari (2,8 milioni) e le tante palazzine.

Le Entrate hanno sempre considerato come condomini anche gli edifici con più unità di uno stesso proprietario: vedi la circolare 13/E del 2009 (il "manuale" sul 730) o l'interpello 139 dello scorso 23 maggio.

Le modifiche varate in commissione cancellano

l'esclusione delle seconde case unifamiliari dall'ecobonus in versione "super". Le persone fisiche - si legge - potranno beneficiare del 110% al massimo su due unità, fermo restando il bonus sulle parti comuni. Ad esempio, chi ha due alloggi in un condominio a Roma in cui si fanno lavori di ecobonus al 110%, potrebbe applicarlo anche su una villetta al mare e su un'altra in montagna. Un limite, questo, che il sismabonus al 110% non ha mai subito.

E i lavori su singoli appartamenti di un condominio o di una casa bifamiliare? La necessità di coinvolgere il 25% della superficie disperdente dell'edificio e migliorare la pagella energetica dell'intero immobile rende questi interventi praticamente impossibili. È bene comunque che i

provvedimenti attuativi dicano l'ultima parola, perché l'interesse è enorme.

Le modifiche in arrivo, invece, ammettono espressamente i lavori su singole unità in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e abbiano uno o più accessi autonomi dall'esterno, come le villette a schiera.

Zone sismiche e urbanistiche

L'ecobonus vale in tutta Italia. Il sismabonus solo nelle zone di pericolosità sismica 1, 2 e 3, esclusa la 4 (in cui ricadono 1.977 Comuni su 7.903).

Anche il bonus facciate al 90% ha limiti territoriali: si applica solo agli edifici nelle zone territoriali A e B (secondo il Dm 1444/1968) o nelle aree ed esse assimilabili. In pratica, i centri urbani e le zone più abitate.

La commissione Bilancio della Camera aggiunge ora un'altra esclusione: il superbonus non si applica alle unità iscritte nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville), A/9 (palazzi e castelli). Che però sono meno dell'1% delle case.

Gli immobili non abitativi

L'ecobonus ordinario agevola gli edifici di qualsiasi categoria catastale. Il sismabonus base le abitazioni e gli edifici produttivi. E il superbonus? I casi possibili sono diversi:

- immobile non abitativo in un condominio residenziale (ad esempio, il negozio al pianterreno): in caso di lavori sulle parti comuni, pare chiaro che sia agevolato, da chiunque posseduto;
- intero condominio non abitativo (palazzina di uffici): è un punto da chiarire;
- edificio non abitativo fuori da un condominio posseduto da un privato (come un capannone): la norma alla lettera non lo esclude, ma va esplicitato.

Lo stesso chiarimento servirà per le Onlus e le associazioni di promozione sociale, che il Parlamento aggiunge ai beneficiari, senza però dire in relazione a quali immobili. Per le società e le associazioni sportive dilettantistiche, invece, è lo stesso emendamento a limitare il perimetro: superbonus sì, ma solo per gli spogliatoi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL FORUM ONLINE



Aprirà **alle 14 di domani, martedì 7 luglio**, «Sportello 110%», il **Forum online** con i lettori dedicato al superbonus per l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza antisismica. I lettori potranno inviare i propri quesiti scegliendo tra cinque argomenti:
1. Condominio
2. Imprese e professionisti
3. Seconde case
4. Abitazione singola
5. Questioni tecniche
L'invio delle domande sarà possibile fino **alle 14 di martedì 21 luglio**. Le risposte saranno pubblicate online e sul quotidiano www.ilsol24ore.com/forum110

NT+FISCO



MERCATO IMMOBILIARE **Ecobonus da integrare con misure urbanistiche**

La discussione sull'ecobonus si è prevalentemente concentrata su alcuni nodi tecnici. Se consideriamo il notevole impegno finanziario, è però importante non perdere di vista le potenzialità e la necessità di provvedimenti integrati che potrebbero rafforzarne l'efficacia. In termini di ricadute economiche miglioramento della qualità architettonica del patrimonio edilizio, oltre che delle sue performance energetiche. Occorrerebbe dunque rafforzare il ruolo antico congiunturale dell'ecobonus, integrandolo con politiche industriali e incentivi volti a supportare le aziende italiane che operano nei settori dell'energia e sono fornitrici di impianti. E accompagnandolo a misure edilizie e urbanistiche che aiutino a innescare i processi di rigenerazione urbana sostenibile.

— **Rocco Curto**

Il testo integrale dell'articolo su: ntplusfisco.ilsol24ore.com