

undefined

Superbonus e contabilizzatori: matrimonio obbligatorio per legge

I REQUISITI

Sono richiesti sistemi per regolazione automatica della temperatura

Unica eccezione: permessi rilasciati discrezionalmente dal Comune

Luca Rollino

Prima dell'introduzione del Superbonus, uno dei principali temi di dibattito condominiale è sempre stato quello della ripartizione delle spese energetiche, e, in particolare, le spese per riscaldamento.

L'argomento è inquadrato all'interno del Dlgs 102/2014, con cui, peraltro, era stata resa obbligatoria la contabilizzazione delle spese energetiche per ogni singola unità immobiliare e la termoregolazione nei vari ambienti, entro il 30 giugno 2017, pena sanzioni amministrative che possono arrivare sino a 2.500 euro a unità immobiliare.

Le eccezioni

Nei casi di impossibilità tecnica dimostrata, o di non convenienza economica, legata a risparmi energetici inferiori ai costi da sostenersi per la realizzazione degli interventi sugli impianti, si poteva però evitare l'installazione: molti condomini si avvalsero proprio di questa possibilità.

L'effetto superbonus

Con la rincorsa al superbonus le molte memorie prodotte rischiano però di diventare inutili. Infatti, il Dm del 26 giugno 2015 "Requisiti minimi" impone l'obbligo di termoregolare e contabilizzare qualora si effettuino interventi contemporaneamente su involucro e sul sistema impiantistico nel suo complesso. Nel caso di ristrutturazione importante di I livello (che, in ambito superbonus, significa "cappotto", riqualificazione della centrale termica, intervento sul sistema di distribuzione e sostituzione dei terminali nelle unità immobiliari) è richiesta la dotazione di sistemi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone termiche, assistiti da compensazio-

ne climatica, che può essere omessa solo se la tecnologia impiantistica preveda sistemi di controllo equivalenti o di maggiore efficienza o sia tecnicamente non realizzabile.

Unica eccezione: il permesso dell'ufficio tecnico comunale in caso di impossibilità tecnica ma è del tutto discrezionale (mentre prima bastava l'asseverazione di un tecnico).

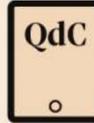
La detraibilità della spesa

Se invece si interviene solo sull'involucro, senza riqualificare l'impianto (ristrutturazione importante di II livello o riqualificazione energetica), per gli edifici dotati di impianto termico centralizzato sussiste l'obbligo di installazione di valvole termostatiche o di altro sistema di termoregolazione per singolo ambiente o singola unità immobiliare, assistita da compensazione climatica del generatore, che può essere omessa ove la tecnologia impiantistica preveda sistemi di controllo equivalenti.

In questo secondo caso sorge però un quesito: come considerare le spese per la termoregolazione e, soprattutto, se e in quale quota sono detraibili. Infatti, quando si interviene anche

QUOTIDIANO

DEL CONDOMINIO



GUIDA ALLE REGOLE

Veranda sul terrazzo senza sì del condominio

La legge non prescrive nessun obbligo del condòmino di chiedere il permesso preventivo del condominio, per realizzare una veranda nel proprio terrazzo. È previsto solo il permesso di costruire rilasciato dal Comune allorché l'opera edilizia comporti la creazione di superficie abitabile. Restano, però, i vincoli estetici.

— Michele Orefice

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianocondominio.ilsole24ore.com

sull'impianto, tutte le spese per valvole termostatiche e sistemi di contabilizzazione sono correlate e rientrano nel perimetro di applicazione del 110%. Quando si interviene però solo sull'involucro, la spesa impiantistica per la termoregolazione è generata da un obbligo di legge ma non è correlata all'intervento. Risulta pertanto difficile presumere una applicazione del 110%, ma, piuttosto, del 50% in base all'articolo 16 bis del Tuir. Si tratta però di spese su parti private e agevolate solo per persone fisiche in contesto residenziale, per le quali si genera quindi un costo monetario residuale.

Obbligo inderogabile

Per i condòmini del fabbricato il costo non è detraibile. Peraltro, in tutti questi casi, l'obbligo non è derogabile invocando la non fattibilità tecnica o la non convenienza economica, poiché non riconducibile alle eccezioni previste dal Dlgs 102/2014 (per questo serve un discrezionale sì del Comune). Si tratta quindi di un'ulteriore variabile di cui tenere conto quando si progetta un intervento per intercettare il 110%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA