

Nei condomini il superbonus rilancia le altre agevolazioni

Gli esempi

Crescono i casi nei quali ai lavori 110% si aggiungono diverse tipologie d'interventi

Il superbonus ha generato un rilancio dell'edilizia e un rinnovato interesse per la riqualificazione energetica, strutturale ed architettonica degli edifici esistenti.

Lentamente, agli interventi che godono dell'aliquota di detrazione del 110% si sono iniziate ad aggiungere altre lavorazioni, che godono delle più ordinarie aliquote del 90%, del 65% o del 50%. Questo avviene anche nel caso di interventi condominiali: alcuni condòmini sfruttano l'occasione per aggiungere a interventi trainanti (comuni) e trainati (privati) anche lavorazioni di manutenzione straordinaria all'interno delle proprie abitazioni.

In questo caso, evidentemente, questi potranno fruire delle agevolazioni del cosiddetto bonus casa (50%), salvo abbiano già esaurito il plafond di spesa a disposizione con il super sismabonus condominiale. Per fare questo, dovranno attivare un procedimento amministrativo

presso gli uffici tecnici comunali.

Da non sottovalutare le difficoltà operative lato sicurezza in cantiere: le imprese esecutrici del condominio e del privato potrebbero non coincidere, e così i coordinatori per la sicurezza in fase di esecuzione. Servirà pertanto un'attenta pianificazione operativa, per evitare sovrapposizioni e rischi da interferenza di lavorazioni afferenti a due diversi procedimenti amministrativi e con due diversi responsabili dei lavori.

Un esempio di sovrapposizione arriva dal caso in cui un condòmino decida di sfruttare il ponteggio degli interventi superbonus per aprirsi o modificare la sagoma di una finestra: questo intervento, benché minimo rispetto al più complesso e costoso intervento condominiale, richiederà molte più autorizzazioni e molti più documenti progettuali atti a dimostrarne la bontà e la liceità. E ovviamente, se non programmato per tempo, rischia di essere autorizzato quando gli interventi del superbonus siano già terminati.

Altro caso molto ricorrente è la realizzazione di interventi che fruiscono del bonus facciate in abbinamento agli interventi di riqualificazione strutturale o energetica. Spesso, gli interventi di riqualificazione delle facciate o dei balconi, sono interventi che possono essere fatti in regime di edilizia libera, senza preoccuparsi troppo dello stato legittimo dell'immobile (ma comunque verificandolo e informando il committente in caso ci siano abusi che possano generare la perdita delle detrazioni ordinarie).

In questo caso la Cilas può essere unica, e così la notifica preliminare, ma dal punto di vista progettuale si dovranno approfondire attentamente i vincoli che un intervento di ritinteggiatura di un fabbricato porta con sé: si pensi ad aspetti spesso trascurati come il piano colore comunale o, a livello condominiale, la variazione dell'estetica e del decoro dell'immobile (sempre foriera di litigi).

Da non trascurare un consulto preventivo con la Soprintendenza, qualora l'immobile sia vincolato da un punto di vista storico o architettonico: si evita una deriva molto rischiosa in caso di interventi non graditi o non coerenti con la storia dell'immobile.

—Lu.Ro.



L'APPUNTAMENTO

Prosegue ogni martedì e venerdì la pubblicazione di approfondimenti in materia di superbonus 110%