La pratica della detrazione fiscale applicata ai condomini

Superbonus 110

Requisiti oggettivi

- Chi può accedere al superbonus (art. 119 DL 34/2020)

  Condomini

  Persone fisiche

  IACP

  Terzi settore

  Cooperative a proprietà indivise

Attenzione !

- Condominio
  - Comunione Forzosa: Unità immobiliari + Parti Comuni
  - Più proprietari: no alle comproprietà o singoli propietari (art. 119 DL 34/2020)

Aggiornamento del 2021 Legge di Bilancio

Edifici fino a 4 unità immobiliari distintamente accatastate con un unico proprietario o comproprietà possono accedere!

Questo non significa che possono detrarre i trainati più di 2 unità dello stesso proprietario

Interventi su:

- Parti comuni di edifici residenziali «in condominio» | sia trainanti che trainati
- Singole unità immobiliari residenziali all’interno di edifici in condominio | solo trainati

L’isolamento interno è di proprietà del singolo condomino e può essere SOLO trainato

Interventi in sintesi per i condomini

- Trainanti su parti comini
- Trainati su parti comuni
- Trainati su parti private

INTERVENTI E SPESE AMMISSIBLI

Condominio / edificio plurifamiliare **TRAINANTI**

- IT – isolamento termico: 40.000€ fino a 8 unità immobiliari
  30.000€ dalla 9 unità immobiliare
- IC – impianto di climatizzazione: 20.000€ fino a 8 unità immobiliari
  15.000€ dalla 9 unità immobiliare

INTERVENTI E SPESE AMMISSIBLI

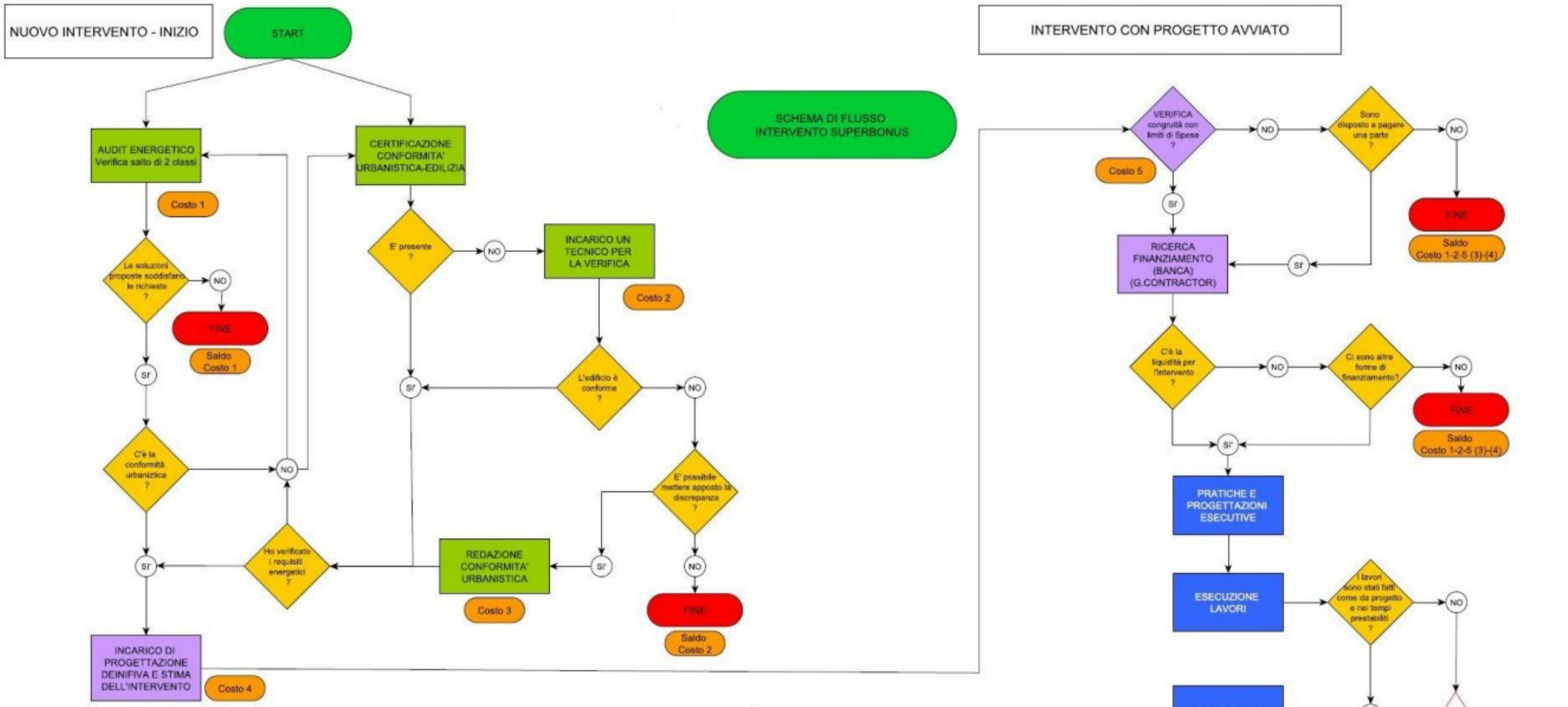
Condominio / edificio plurifamiliare **TRAINATI**

- I T: isolamento termico involucro opaco + seraamenti: 54.545 ,45 €
- I C: impainto termico: 27.272,27 €
- SS: schermature solari: 54.545 ,45 €
- I B: impianti a biomassa : 27.272,27 €
- CO: sistemi di micro cogenerazione: 90.909,09 €
- ST: collettori solari: 54.545,45 €
- BA: building automation: 13.636,36 €
- CR : colonnine diricarica: 2.000 € 1.500 € 1.200 €
- FV: impianto fotovoltaico: 2.400 € / kW o p p u r e 1.600 € / kW ma x 20 kW
- AC : accumu l o : 1.000 € / kW fino a 48.000 €

COSA SERVE PER POTER FARE UN INTERVENTO

- UN EDIFICIO (a norma)
- MOLTISSIMA DOCUMENTAZIONE: sia in input

  sia in output



DESCRIZIONE SINTETICA DEL FLUSSO

Gli interventi si suddividono in 3 macro fasi
Valutazione di fattibilità – Progettazione Definitiva – Esecuzione dell'intervento come di seguito specificato:

1.La valutazione di fattibilità avviene con una verifica ed analisi dell'edificio, che comprende sia la verifica di congruità tecnica (rispetto dei requisiti per l'intervento), sia la verifica di conformità edilizia/urbanistica.
2.A seguito delle precedenti verifiche preliminari andrà redatto un progetto definitivo dell'intervento comprensivo di una stima dettagliata dei costi ed una analisi economica (eventualmente anche con i preventivi delle ditte) al fine di valutare la miglior soluzione per il finanziamento dell'intervento
3.Quando tutte le verifiche sono ultimate e si è definito come finanziare l'intervento, si darà corso all'intervento con la progettazione esecutiva e le successive verifiche in corso d'opera e finali.

Ovviamente ogni fase (qui rappresenta tata dai colori) potrà avere delle specifiche progettazioni e/o consulenze intermedie al fine di ottimizzare l'intervento, tuttavia, questo schema vuole evidenziare in modo sintetico, come ogni step sia collegato, e necessiti di figure esperte in ogni settore di competenza, come i Periti Industriali.
Infine si vuole anche rendere visibile e facilmente comprensibile che se per qualche motivo, il flusso dovesse interrompersi, il cliente finale dovrà necessariamente accollarsi i costi dei procedimenti fin a quel punto svolti.

LA DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE

PRELIMINARE: DOCUMENTAZIONE AVVIO LAVORI 1

- Documento d’identità amministratore condominio-condomino incaricato-tutti i condomini che firmano in contratto d’appalto
- Delibera assemblee di approvazione dei lavori (approvazione dei lavori e mandato per la firma dei contratti di appalto e nomina figure professionali)
- Tabella millesimale di ripartizione delle spese (Condominio)
- Autocertificazione requisiti e impianto di riscaldamento (asseverazione del tecnico per la presenza dell’impianto di riscaldamento).
- Codice fiscale o partita iva del condominio
- Atto di proprietà o compravendita (nel caso il privato sia rappresentato dal proprietario)
- Certificato di detenzione unità immobiliare
- Dichiarazione di consenso da parte del proprietario (condomini titolari di godimento)

LA DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE

PRELIMINARE: DOCUMENTAZIONE AVVIO LAVORI 2

- Contratto preliminare
- Certificato dell'anagrafe per convivenza (privato è rappresentato dal famigliare convivente)
- Documentazione attestante l'assegnazione, titolo di possesso e dichiarazione consenso del proprietario (privato rappresentato da un coniuge separato assegnatario dell'immobile)
- Documenti d'identità beneficiari delle detrazioni
- Visura catastale e planimetrie di ogni unità immobiliare (compresa titolo di proprietà/diritto reale di godimento dei beneficiari, compreso unità pertinenziali)
- Contratto d'appalto (capitolato interventi, computo metrico, SAL, data inizio lavori)
- Relazione tecnica da depositare al Comune e ricevuta di avvenuto deposito
- Dichiarazione cliente/tecnico che si tratti progetto per bonus fiscale per ottenimento delle classi energetiche
- Autocertificazione del beneficiario della detrazione (non beneficiare del bonus su un numero superiore a 2 unità immobiliari)

LA DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE

PRELIMINARE: DOCUMENTAZIONE AVVIO LAVORI 3

- Visura camerale dell’impresa appaltatrice
- Certificato di iscrizione all’Albo professionale del progettista
- Contratto di assicurazione della responsabilità civile stipulato dal tecnico abilitato
- Computo metrico e preventivo (firmato dall’impresa e dal beneficiario della detrazione)
- APE pre-intervento
- Titolo abilitativo (comprensivo la ricevuta di deposito e tavole di progetto)
- Documentazione regolarità edilizia/urbanistica dell’edificio
- Documentazione vincolistica (beni culturali)
- Autocertificazione dei beneficiari delle detrazioni per cessione del credito a terzi
- Documentazione di attestazione Cliente della compagnia assicurativa
- Dichiarazione di conformità all’originale (firmato dall’utente che utilizza la piattaforma)
- Dichiarazione di Conformità impianti esistenti ,libretto caldaia esistente, scheda tecnica di infissi e materiali da costruzione

LA DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI: PRIMO SAL 1

- Dichiarazione di inizio lavori (CILA, SCIA, Permesso di costruire) (firma del DL)
- Pre-fattibilità tecnica: Diagnosi di eleggibilità tecnica(Diagnosi tecnica iniziale, sopralluogo, condizioni tecniche minime per agevolazione) e Analisi congruità tecnico-economica del progetto(classe energetica di partenza, tipologia di interventi previsti, costi, indicazione del min-max della detrazione d'imposta derivante dagli interventi)
- Pre-fattibilità fiscale (analisi della sussistenza dei requisiti soggettivi)
- Lettera di incarico professionale(progettisti coinvolti-DL, progettista ecc) opzionale se le spese sono incluse sul contratto d'appalto
- Asseverazione art.119 Decreto Rilancio(modello SAL):Dichiarazione con il quale il tecnico dichiara di voler ricevere ogni comunicazione con valore legale e polizza assicurativa del tecnico abilitato
- Trasmissione all'ENEA della relazione ex art.119 (Ricevuta di presentazione all'ENEA della relazione attestante il rispetto dei requisiti tecnici e la congruità della spesa).
- Esito controlli ENEA: Ricevuta informatica dell'esito dei controlli ENEA, con codice della domanda che evidenzi il SAL.

LA DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI: PRIMO SAL 2

- Dichiarazione del direttore lavori del SAL (il DL attesta la % si stato avanzamento lavori)
- Documento d’identità direttori dei lavori
- Lettera di incarico del direttore dei lavori (firmata dall’amministratore di condominio e del professionista)
- Fatture (inserire la fattura pagata emessa in relazione SAL)
- Documentazione che attesti correttezza e congruità delle fatture
- Bonifico (inserire il bonifico relativo al pagamento dell’intero importo)
- Delega trasferimento credito (inserire la delega che autorizza il partner specializzato al trasferimento del credito.
- Invio comunicazione all’Agenzia delle Entrate dell’opzione esercitata dal committente
- Asseverazione tecnica rilasciata da un tecnico abilitato

LA DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI: PRIMO SAL 3

- Schede tecniche (materiali, infissi, generatore, dati impianto solare, impianto fotovoltaico ecc)
- Dichiarazione di corretta posa materiali
- APE post intervento dell’intero edificio (tecnico abilitato con riferimento ai casi di SAL)
- APE post intervento singole unità immobiliari

LA DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI: FINE LAVORI 1

- Visto di conformità (Modello di comunicazione)
- Dichiarazione di chi ha rilasciato il visto di conformità che sia abilitato e che abbia fatto la polizza RC
- Attestazione della congruità delle spese sostenute
- Dichiarazione del DL attestante la conformità delle opere
- Modello di comunicazione dell’esercizio per sconto in fattura, cessione credito d’imposta

LA DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI: FINE LAVORI 2

- Dichiarazione del cliente sulla conformità dei documenti consegnati
- Dichiarazione del Tecnico Abilitato o del direttore dei lavori sulla conformità degli interventi
- Asseverazione tecnica (tecnico abilitato)
- Ricevuta della prestazione all'ENEA
- Esito controlli ENEA compresa di codice identificativo
- Dichiarazione del DL di fine lavori
- Scheda informativa rilasciata dal tecnico abilitato (descrizione interventi e congruità costi)
- Asseverazione art.119 Decreto rilancio (conclusione lavori): relazione del progettista rispetto requisiti tecnici e congruità della spesa- la dichiarazione del tecnico, dichiarazione che il massimale della polizza è adeguato, copia polizza, documento d'identità.

CASI PRATICI

LE COSE DA FAR SAPERE AI CONDOMINI

NON E’TUTTO GRATIS: I TECNICI, GLI AMMINISTRATORI e I COMMERCIALISTI DEVONO ESSERE PAGATI INDIPENDENTEMENTE DALL’ESITO DELLA PRATICA…

CASI PRATICI

LE COSE DA FAR SAPERE AI CONDOMINI

IL LIMITI ECONOMICI DEGLI INTERVENTI COMPORTANO INTERVENTI «STANDARDIZZATI»

- Il condomino non può scegliere la tecnologia che preferisce ma deve attenersi a delle semplici regole:
  - La tecnologia deve rispettare i requisiti di legge
  - Il normatore ha fatto in modo che si utilizzi una tecnologia base, il prezzo non è libero o se lo è comporta un esborso finanziario da parte del condomino

CASI PRATICI

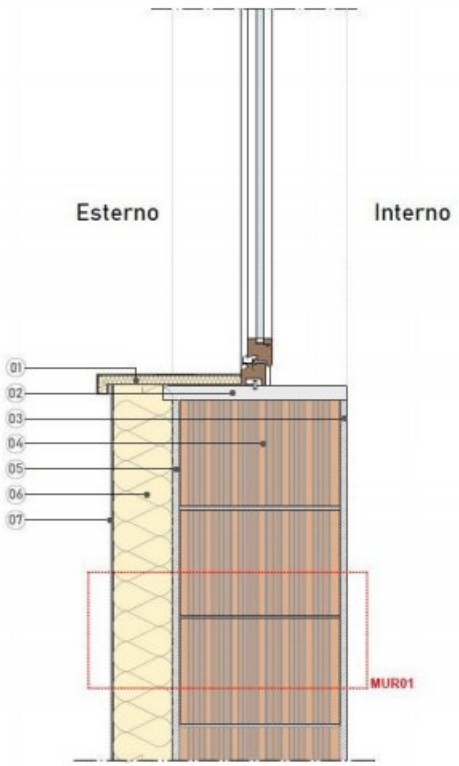
LE COSE DA FAR SAPERE AI CONDOMINI

La tecnologia deve rispettare i requisiti di legge:

- Il cappotto ha uno spessore consistente dai 10cm ai 16cm
- Il cappotto deve essere fatto su tutto o quasi tutto l’involucro
- Il cappotto va inserito anche sulle spallette delle finestre in maniera ridotta ma ci deve essere
- Deve essere isolato anche il davanzale delle finestre
- La terrazza o ballatoio si riduce dello spessore del cappotto

Nodo tra parete esterna portante e infisso

DETT.04



LEGENDA

MUR01

01.Davanzale in lamiera di peraluman 5754 sp 15/10 compreso di pannello XPS sp. 20 mm tipo Xfoam Ediltec.
02. Davanzale originale in marmo

03. Intonaco interno esistente sp. 20 mm
04 Muratura esistente in blocchi forati sp. 380 mm
05. Intonaco esterno esistente sp. 20 mm con fondo per superfici murarie e applicazione isolante acrilico all'acqua
06. Isolante in polistirene espanso sinterizzato additivato con grafite , classe EPS 80 sp.140 mm
07. Intonaco cementizio sottile armato con rete in fibra di vetro

CASI PRATICI

LE COSE DA FAR SAPERE AI CONDOMINI

Il normatore ha fatto in modo che si utilizzi una tecnologia base, il prezzo non è libero o se lo è comporta un esborso finanziario da parte del condomino:

- Le finestre sono il modello base
- Le tapparelle non saranno motorizzate
- Le finestre devono essere molto prestanti e non possono avere profili slim

CONCLUSIONI

Il superbonus è un occasione unica forse non ripetibile ma ha dei limiti di applicabilità:

- Ci deve essere coerenza nell’applicarla
- Deve essere rispettosa dell’immobile e del condomino
- Deve essere chiaro ai condomini che è un compromesso tra tecnica e costi
- I condomini devono essere informati
- Le possibilità sono molteplici ma per la complessità è opportuno limitare gli interventi

ARRIVEDERCI