

Ecobonus al 110% per il Condominio

Come funziona e come fare per averlo

(edizione 21.05.2020)

Il 20 maggio 2020 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il Decreto-Legge 19 maggio 2020, n°34, conosciuto come “Decreto Rilancio”: il corposo testo (oltre 250 pagine) contiene anche una misura che può essere un’ottima occasione per intervenire sui nostri edifici, il “SuperEcoBonus”, ovvero la possibilità di detrarre il 110% delle spese sostenute in interventi di riqualificazione energetica.

Occorre, però, leggere bene l’articolo che lo introduce (l’art. 119) perché non è così immediato farvi ricorso: in questa breve guida verranno esaminate le possibilità offerte ad un condominio, più ampie e più interessanti rispetto a quelle accessibili ad un singolo.

Una piccola premessa

Le informazioni contenute in questa guida sono il frutto dell’analisi del decreto e di un’indagine fatta con alcuni dei soggetti potenzialmente coinvolti, tutto alla data del 21.05.2020: non si esclude che nei prossimi giorni Ministero o Agenzia delle Entrate distribuiscano altri documenti (decreti attuativi, FAQ o guide) che potrebbero cambiare quanto esposto qui.

In quel caso sarà redatta una guida aggiornata.

Nel testo sono presenti degli esempi che riportano delle cifre, ma sono del tutto ipotetiche e col solo scopo d’illustrare i meccanismi; il nostro patrimonio edilizio è così vario che è impossibile definire delle cifre e dei numeri senza un’analisi “su misura”: anche solo per un preventivo di massima è indispensabile vedere l’edificio per capire di cosa si tratta.

1

Interventi ammessi

Gli interventi per i quali un condominio può accedere alla detrazione sono essenzialmente due:

1. il miglioramento dell’isolamento termico di muri, pavimenti e coperture
2. la sostituzione della caldaia

La detrazione può essere estesa anche ad altri interventi, purché siano eseguiti contestualmente ad uno o entrambi di quei due; gli interventi per i quali si può avere l’estensione sono:

- tutti gli interventi coperti dall’Ecobonus già presente (cambio dei serramenti, posa di pannelli solari termici, etc.)
- installazione di pannelli fotovoltaici
- installazione di batterie elettriche collegate ai pannelli fotovoltaici

Esempio:

- *sostituzione dei serramenti insieme alla posa del cappotto sulle facciate: 110%*
- *sostituzione dei soli serramenti, senza la posa del cappotto: 70%**

**: la detrazione del 70% vale solo per il condominio qualora si superi il 25% di superficie disperdente, al di sotto e per i privati scende al 50%*

Condizioni per l'accesso

Una prima condizione per l'accesso è stata già implicitamente indicata: questa piccola guida riguarda il condominio, che ha a disposizione qualche strumento in più rispetto alla singola abitazione; valgono anche le condizioni già esistenti per il “vecchio” Ecobonus, ad esempio la prestazione termica delle pareti dopo l'intervento o quella dei nuovi serramenti.

Le altre condizioni sono:

- l'intervento sull'isolamento termico deve riguardare almeno il 25% della superficie disperdente (facciate + tetto + pavimento verso terreno, cantine o autorimesse)

Esempio:

Non è detto che rifare solo il tetto sia sufficiente:

- *per un edificio basso, ma con piani molto grandi, il tetto potrebbe essere più di un quarto della superficie disperdente*
- *per un edificio molto alto e snello, invece, difficilmente il tetto da solo potrebbe essere almeno un quarto della superficie disperdente*
- il cambio della caldaia deve avere come risultato finale un impianto centralizzato, indipendentemente da come era in partenza

Esempio:

- *da centralizzato a centralizzato: sì*
- *da autonomi a centralizzato: sì*
- *da autonomi ad autonomi: no*
- *da centralizzato ad autonomi: no*
- il cambio della caldaia deve avvenire con un generatore a basso consumo, come:
 - o caldaia a condensazione di classe A
 - o pompa di calore
 - o generatore ibrido (cioè una caldaia ed una pompa di calore che lavorano assieme)
 - o impianti di microgenerazione (cioè in grado di produrre contemporaneamente calore ed energia elettrica)
- questa detrazione non è cumulabile con incentivi o agevolazioni di altra natura, in particolare per la posa dei pannelli fotovoltaici

La condizione più rilevante merita un approfondimento: quale che sia l'intervento o l'insieme degli interventi, il risultato finale deve essere il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

Esempio:

- *un edificio in classe G deve diventare almeno di classe E*
- *un edificio di classe D deve diventare almeno di classe B*

Nota

Il decreto prevede, testuale (art 119, comma 3):

“(...) gli interventi (...) nel loro complesso devono assicurare (...) il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (...)”

Non ci sono, ad oggi, interpretazioni ufficiali circa quel “se non possibile”: la più prudente sostiene che si riferisca ad edifici in classe B che, quindi, non hanno la possibilità di salire di 2 classi ma solo di una; altri sostengono che permetta l'accesso al Superbonus anche se non è possibile salire di 2 classi, purché si salga almeno di una e ci sia una relazione tecnica che dimostri l'impossibilità tecnica del doppio salto di classe.

Personalmente, in attesa di un'interpretazione ufficiale, ritengo più probabile la prima versione: si deve salire sempre e comunque di 2 classi, a meno che non si sia già in B, allora basta la A.

Si tratta di una condizione piuttosto pesante e non facilmente raggiungibile con interventi semplici o limitati: per fare un salto, anzi, un balzo di due classi energetiche potrebbero servire più interventi combinati ed estesi! Cambiare solo la caldaia con una a condensazione o coibentare solo il tetto (ammesso sia almeno il 25% del totale, vedi sopra) potrebbe non essere sufficiente, anzi, con buona probabilità non lo sarà!

Più facilmente si dovrà pensare di rifare la facciata con la posa dell'isolamento a cappotto e la sostituzione delle finestre, oppure montare dei pannelli fotovoltaici da abbinare ad una pompa di calore o ad un generatore ibrido: la definizione degli interventi necessari, quindi, richiede un vero e proprio progetto, una relazione tecnica che definisca, fatti i dovuti calcoli, una “lista della spesa” con gli ingredienti necessari per raggiungere l'obiettivo.

È molto importante comprendere questo passaggio, perché è stato poco pubblicizzato sulla stampa, inducendo le persone a credere che si potessero fare delle migliorie alla casa facilmente e praticamente senza pagare un centesimo (questo passaggio lo vedremo meglio più avanti).

Quanto vale la detrazione

Come detto si parla del 110% delle spese sostenute, ma più in dettaglio sono coperte le spese per:

- la fornitura e la posa dei materiali (l'isolamento, la nuova caldaia, etc.)
- le spese professionali (i progetti, le relazioni tecniche, le certificazioni, etc.)
- le assistenze idrauliche, elettriche e murarie
- tutto ciò che è necessario per l'intervento (ad esempio il ponteggio per il cappotto sulla facciata)

Esempio

- *Per installare la nuova caldaia si deve rifare l'impianto elettrico della centrale termica? Il progetto ed il costo dell'elettricista sono spese detraibili*
- *Per rifare la facciata si devono spostare i tubi del gas metano? Il costo dell'idraulico è detraibile.*
- *Si sostituisce la caldaia e se ne approfitta per cambiarne la porta di accesso? La fornitura e la posa della nuova porta non sono spese detraibili, perché non direttamente connesse all'efficienza energetica*

Gl'importi massimi ammessi per le varie detrazioni sono:

- Miglioramento dell'isolamento termico: €60.000,00 per ogni unità immobiliare
- Sostituzione del generatore: €30.000,00 per ogni unità immobiliare
- Pannelli fotovoltaici: €2.400,00 per kW di potenza installata e massimo €48.000,00
- Batterie elettriche: €1.000,00 per kW di potenza installata e massimo €48.000,00
- Interventi dell'Ecobonus "normale" eseguiti contestualmente: limiti di spesa già fissati

Esempio

Supponiamo un condominio composto da 15 unità immobiliari:

- *per l'isolamento a cappotto la spesa massima detraibile sarà $15 \times 60.000 = €900.000,00$*
- *per cambiare la caldaia la spesa massima sarà $15 \times 30.000 = €450.000,00$*
- *per cambiare le finestre insieme alla posa del cappotto: $15 \times 40.000 = €600.000,00$*
- *per pannelli fotovoltaici con potenza 10 kW la spesa massima sarà $10 \times 2.400 = €24.000,00$*

Si tratta di limiti piuttosto ampi e nella maggior parte dei casi non si rischia di superare il tetto di spesa.

Chi può accedere

Nell'ambito del condominio tutti possono accedere al SuperEcoBonus: le limitazioni, infatti, riguardano solo le persone fisiche (che non ne hanno diritto per gl'immobili legati al lavoro, né per le seconde case), mentre il condominio può sempre avere la detrazione, qualsiasi sia la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari

Esempio

Un negozio o un ufficio possono avere il SuperEcoBonus?

- *Se fanno parte di un condominio, sì*
- *Se sono un edificio indipendente, no*
- *Se è un intervento che riguarda solo loro, no*

Come riscuotere il bonus

Ci sono tre strade:

1. ogni condomino potrà avere una detrazione, cioè uno "sconto" sulle tasse, pari alla propria quota della spesa sostenuta, spalmata su 5 anni
2. il condominio cede la detrazione, tutta o in parte, alla ditta che ha eseguito i lavori e sarà questa ad avere lo sconto sulle tasse per i successivi 5 anni o lo cederà a sua volta ad un terzo; in cambio della detrazione, la ditta riconoscerà uno sconto di pari importo sui lavori
3. il condominio cede la detrazione ad un istituto finanziario (una banca, un'assicurazione, etc.) e sarà questo ad avere lo sconto sulle tasse per i successivi 5 anni; in cambio il condominio riceverà una cifra di denaro secondo le condizioni concordate con l'istituto finanziario

Mentre la prima strada è conosciuta, perché è lo stesso meccanismo dell'Ecobonus normale, le altre meno: in entrambi i casi si tratta di "vendere" a qualcuno lo sconto sulle tasse, in cambio o di uno sconto sul lavoro (nel caso della ditta), o direttamente di soldi (nel caso di un istituto finanziario).

Il meccanismo della cessione del credito è un'opzione interessante, perché permette di abbassare notevolmente il costo di interventi che, come abbiamo visto, possono richiedere un impegno economico elevato; tuttavia occorre fare delle considerazioni, che sgombrano il campo dalle

suggerimenti delle notizie di stampa, perché ben difficilmente gli interventi saranno “gratis” o addirittura “guadagnandoci” quel 10% in più:

- qualsiasi intervento si voglia fare, quasi sicuramente la ditta incaricata avrà bisogno di un acconto, se non altro per comprare i materiali di cui ha bisogno, sono soldi che servono adesso, mentre lo sconto sulle tasse ci sarà a partire dal prossimo anno: come minimo, quindi, lo sconto che si potrà ottenere non sarà pari all'importo totale, ci vorrà un acconto da versare subito
- un istituto finanziario, invece, farà un ragionamento solo sui tempi e vige la regola “*un dollaro oggi vale più di un dollaro domani*”: per loro si tratta di comprare uno sconto che ci sarà dall'anno prossimo e di pagarlo subito al condominio, quindi ben difficilmente saranno disposti a riconoscere l'intero importo e la differenza dovrà essere pagata dai condòmini

Esempio

In un condominio composto da 10 unità tutte uguali viene fatto un intervento (non importa quale) per un costo complessivo di €200.000,00, con una detrazione fiscale totale disponibile di €220.000,00:

- 1. i condòmini decidono di tenersi la detrazione: a ciascuno spettano $220.000:10 = €22.000,00$ di “sconto” dalle tasse per 5 anni: pagano l'intera cifra alla ditta (subito o con una dilazione, secondo gli accordi con la ditta) e dall'anno prossimo ciascun condomino comincerà a detrarre dalle tasse l'importo di €4.400,00 all'anno per 5 anni*
- 2. la ditta può fare lo sconto, ma ha bisogno di €40.000 per partire: questi verranno pagati subito dai condòmini per avviare i lavori, mentre per restanti €160.000,00 di costi ancora da pagare si troverà un accordo sapendo che ci sono disponibili altri €180.000,00 di detrazione ancora disponibile*
- 3. il condominio decide di rivolgersi ad una banca: questa si dice disponibile ad acquistare la detrazione, ma ritiene di pagarla al 75% e non per l'intero importo; se il condominio accetta, cederà l'intera detrazione di €220.000,00 alla banca in cambio del 75% della somma, pari a €165.000,00: per pagare i lavori mancano altri €35.000,00 che devono essere spesi direttamente dai condòmini [tutte le cifre sono solo a titolo di esempio]*

5

Attenzione, nel nostro esempio lo sconto sulle tasse è di €4.400,00 all'anno per 5 anni: vuol dire che se un condomino deve pagare €5.400,00 di tasse, ne pagherà solo €1.000,00, ma se le sue tasse fossero più basse, la parte non usata andrà persa! Se le sue tasse totali fossero €3.400,00 con lo sconto andranno a 0, ma i €1.000,00 non sfruttati non verranno recuperati l'anno successivo e non diventeranno un rimborso.

Come si procede

I passi per realizzare gli interventi con il SuperEcoBonus sono questi:

1. un tecnico redige il certificato energetico dell'edificio, così si stabilisce il punto di partenza
2. si provvede, sulla base dei dati del certificato energetico, a fare delle simulazioni per definire quali siano gli interventi necessari al doppio salto di classe: questo è un vero e proprio progetto
3. deciso quali interventi fare, si stila un computo da sottoporre alle ditte per definire il costo dell'intervento
4. noto il costo, si valuta quale opzione seguire (usare la detrazione, concordare lo sconto con la ditta, cedere il credito alla banca)
5. si eseguono i lavori
6. un tecnico redige il certificato energetico finale, che dimostra il miglioramento della classe dell'edificio

Questi passi sono un'estrema sintesi e “nascondono” alcuni passaggi intermedi ad opera di diversi professionisti:

- chi esegue la certificazione, soprattutto quella finale, deve essere estraneo al progettista, ai proprietari ed alle ditte che eseguono i lavori, perché non ci sia conflitto d'interesse
- i tecnici coinvolti possono essere più d'uno: chi fa il progetto energetico, ad esempio, non necessariamente deve essere quello che ottiene i permessi comunali o fa la direzione dei lavori
- un tecnico dovrà asseverare che l'importo finale sia congruo: questo serve ad evitare che, con la scusa della maxi agevolazione, vengano gonfiate le spese in modo truffaldino
- il tecnico che cura il progetto energetico dovrà avere un'assicurazione professionale a tutela dei clienti e dello stato: se vengono commessi errori e la detrazione non fosse dovuta, l'assicurazione provvederà a risarcire entrambi
- per la cessione del credito occorrerà un visto di conformità redatto da un commercialista

Qualche considerazione

Fin qui è stato spiegato (spero in modo chiaro) cosa sia e come funzioni questo nuovo SuperEcoBonus così come da decreto, ora potrebbe essere utile fare delle osservazioni in base agli edifici dei nostri condomini – ovviamente sempre ricordando quanto scritto in premessa: ogni caso è a sé e va valutato singolarmente.

Innanzitutto ne ripeto una già fatta: interventi limitati ben difficilmente riusciranno a far fare il balzo di 2 classi energetiche.

Con tutta probabilità occorrerà un insieme d'interventi e quasi sempre il cappotto esterno sarà uno di questi: tra tutte le misure per migliorare gli edifici è una delle più efficaci, ma finora poco praticata per via dei costi, che invece ora si possono notevolmente contenere.

Anche con un cappotto esterno, cambiare la caldaia con una a condensazione, per quanto sempre molto utile, non è detto che sia determinante per le solite due classi di miglioramento (in generale si può dire che “valga” al massimo mezza classe): occorre qualcosa di più.

Alternativa migliore è la pompa di calore, ma non è detto che si sposi bene con gli impianti più vecchi, anche se l'isolamento dell'edificio ha fatto passi da gigante con il cappotto: le pompe di calore funzionano bene con impianti a bassa temperatura come quello a pavimento radiante, mentre potrebbero andare in difficoltà con i più diffusi radiatori (i “caloriferi”); oltretutto il rendimento della pompa di calore varia con la temperatura esterna: più fa freddo, più consuma e meno rende.

La scelta giusta per edifici datati ma riqualificati potrebbe essere il generatore ibrido caldaia+pompa di calore: si abbina con qualsiasi impianto e può funzionare sempre nelle condizioni migliori (ad esempio quando fuori ci sono più di 4°C è assai più conveniente usare la pompa di calore, ma se fa più freddo si passa alla caldaia – oltretutto la caldaia funziona sempre alla stessa maniera, anche se fuori c'è -10°C!).

Una carta vincente può essere l'abbinamento della pompa di calore con i pannelli fotovoltaici: durante il giorno producono l'energia elettrica per far andare la pompa (quindi senza comprare energia dall'esterno), ma funzionano anche in primavera ed in estate, quando la pompa di calore è spenta.

Attenzione, anche questi pannelli richiedono un progetto redatto da un tecnico che consideri le condizioni dell'edificio: occorre avere sul tetto uno spazio adeguato, che sia orientato preferibilmente verso sud-sudovest e che non sia coperto dall'ombra del palazzo vicino più alto.

Da ultimo si deve ricordare che migliorare l'efficienza energetica di un edificio può essere un valido investimento: aumenta il valore dell'immobile e si ripaga nel tempo con una riduzione delle bollette.

Il miglioramento di due classi energetiche, infatti, significa che l'edificio consumerà anche il 20/30% in meno rispetto a prima a parità di condizioni (tenere 24°C in casa e le finestre sempre spalancate in pieno inverno vanifica tutto il vantaggio di un edificio ben isolato!); conoscendo i consumi di almeno gli ultimi 5 anni si potrà anche fare una stima del risparmio in bolletta e valutare in quanto tempo si può recuperare la cifra spesa: si tratta di una stima indicativa e va fatta sempre caso per caso, ma per avere un'idea in casi simili affrontati in passato questo tempo di rientro è stato spesso intorno ai 7 anni.

In conclusione il SuperEcoBonus è un'ottima opportunità, ma l'intervento va studiato con cura e tagliato "su misura" per ciascun condominio.