



La possibilità di riqualificare un intero condominio usufruendo del Super Ecobonus 110% è una grande opportunità per tutti i titolari o detentori delle unità immobiliari che lo compongono, in quanto consente di realizzare interventi di efficientamento energetico a **COSTO ZERO**, usufruendo dello **sconto in fattura** o della **cessione del credito**, interventi che garantiranno nel tempo risparmi economici sul costo del riscaldamento.

Il Super Ecobonus interessa non solo i condòmini, possessori o detentori di unità immobiliari, ma anche le **cooperative** di abitazione a **proprietà indivisa** per gli immobili assegnati in godimento ai soci, gli **IACP** e gli enti aventi le medesime finalità sociali che intendono realizzare interventi su immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica, le **ONLUS**, le **OV** e **APS** (Organizzazioni di Volontariato e le Associazioni di Promozione Sociale), le **associazioni sportive dilettantistiche** ma per quest'ultime solo in relazione ad immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

I due principali interventi che possono essere realizzati in un condominio ai fini del Super Ecobonus sono:

ISOLAMENTO TERMICO	SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE
<p>L'isolamento termico, il cosiddetto <i>cappotto</i>, riguarda gli interventi di coibentazione delle pareti esterne (superfici opache verticali), di coperture e pavimenti (superfici orizzontali) e delle superfici inclinate, che delimitano il volume riscaldato verso l'esterno, verso vani non riscaldati o contro terra.</p> <p>Gli interventi devono interessare l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso nel rispetto dei requisiti di trasmittanza previsti dalla normativa vigente.</p> <p>Fra gli interventi ammessi rientra anche la coibentazione del tetto, a condizione</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ che lo stesso sia elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno, ▪ che anche assieme ad altri interventi di coibentazione eseguiti sull'involucro opaco incida su più del 25% cento della superficie lorda complessiva disperdente 	<p>Si tratta di interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici in condominio per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione</u>, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18.02.2013, a pompa di calore, ivi inclusi gli <u>impianti ibridi o geotermici</u>, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo ▪ impianti di microgenerazione ▪ impianti a collettori solari <p>Per i condomini situati in comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione in relazione al superamento dei valori limite delle polveri sottili e del biossido di azoto (Direttiva 2008/50/CE), è possibile usufruire della detrazione 110% per</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, se il condominio è situato in un comune montano ▪ <u>la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con caldaie a biomassa</u> aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle, se il condominio è situato in comuni non serviti dalla rete di distribuzione del gas metano.
<p>Gli interventi devono assicurare, anche insieme ad altri lavori di efficientamento energetico, il miglioramento di almeno 2 classi energetiche; nel caso non sia possibile almeno il conseguimento della classe energetica più alta</p>	

Oltre a questi due tipi di interventi, l'agevolazione fiscale è riconosciuta anche sulle spese per **interventi antisismici** sugli edifici ubicati nelle zone a rischio 1-2-3. La **detrazione del 110%** è riconosciuta per le spese sostenute dal **1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021** (invece, per gli interventi eseguiti sugli immobili IACP o enti equiparati, le spese possono essere sostenute sino al **30.06.2022**).

Il *Decreto Rilancio* ha esteso la detrazione del 110% anche ad altri tipi di interventi finalizzati al risparmio energetico, previsti dall'art. 14 del D.L. n. 63/2013, i cosiddetti *interventi trainati* ma solo se questi ultimi

sono realizzati congiuntamente ad uno degli interventi per i quali è riconosciuto il Super Ecobonus. Si tratta di lavori che possono riguardare l'edificio condominiale oppure le unità immobiliari dei singoli condòmini. Se per il condominio è stato realizzato il cappotto termico, ad esempio, il possessore o detentore di uno degli appartamenti potrà sostituire le finestre e gli infissi della propria abitazione oppure potrà far installare le schermature solari godendo sempre della detrazione del 110% nel limite di spesa del singolo intervento.

TIPO INTERVENTO	TIPO DI EDIFICIO	LIMITE MASSIMO DI SPESA	110% in 5 QUOTE ANNUALI
ISOLAMENTO TERMICO	Edificio composto da 2 a 8 unità immobiliari	40.000 € x N. unità immobiliare	
	Edificio composto da più di 8 unità immobiliari	30.000 € x N. unità immobiliare	
SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	Edificio composto fino a 8 unità immobiliari	20.000 € x N. unità immobiliare	
	Edificio composto da oltre 8 unità immobiliari	15.000 € x N. unità immobiliare	
INTERVENTI ANTISISMICI	Parti comuni dei condòmini	96.000 € x N. unità immobiliare	

Un esempio relativo al limite massimo di spesa per un condominio composto da 14 unità immobiliari, non funzionalmente indipendenti, che intende sostituire l'**impianto di climatizzazione invernale**:

LIMITE MASSIMO DI SPESA **250.000 €** così calcolato: $(20.000 \times 8 = 160.000) + (15.000 \times 6 = 90.000)$

Nel limite massimo vanno considerate le spese relative a: acquisto della nuova caldaia e tutte le opere collegate alla sostituzione dell'impianto esistente compresi smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito, sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, prestazioni professionali, comprese quelle per la certificazione energetica **ante** e **post** lavori, l'**asseverazione** e il **visto di conformità** rilasciato da un **CAF** o professionista, ecc..

Attenzione: possono accedere al Super Ecobonus anche i condòmini che per almeno il 50% dell'intera superficie sono composti da unità immobiliari residenziali e per la restante parte da unità non residenziali (negozi, uffici), mentre non beneficiano dell'agevolazione i condòmini costituiti da due o più unità immobiliari facenti parte di un edificio posseduto da un unico proprietario o in comproprietà di più soggetti.

L'assemblea del condominio dovrà approvare l'esecuzione degli interventi previsti per il Bonus 110% (a maggioranza, se rappresentati almeno 1/3 dei millesimi) e il singolo condòmino usufruirà della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili nel rispetto del Codice civile.

Si potrà decidere, in alternativa alla detrazione in cinque quote annuali, di optare per lo **sconto in fattura** anticipato dai fornitori di beni e servizi oppure per la **cessione del credito d'imposta** a favore dei fornitori o di altri soggetti, compresi gli istituti di credito. Non è necessario tuttavia che tutto il condominio scelga una delle due opzioni, anche se decisamente più conveniente e a costo ZERO. Alcuni condòmini potranno optare per lo sconto o per la cessione, mentre altri potranno scegliere di usufruire della **detrazione in 5 anni**.

Proprio per il rilevante beneficio fiscale, l'iter per usufruire della detrazione 110% è più complesso e richiede ulteriori adempimenti rispetto a quelli previsti per gli interventi di risparmio energetico finora conosciuti. L'Amministratore dovrà individuare i fornitori di servizi e beni affidabili, disponibili a riconoscere lo sconto in fattura o i soggetti a cui cedere il credito d'imposta. Dovrà rivolgersi ai tecnici abilitati per il rilascio dell'attestazione energetica **ante** e **post** lavori, l'**asseverazione** per la **sussistenza dei requisiti** e la **congruità delle spese sostenute**, il **visto di conformità** rilasciato dal Responsabile dell'Assistenza fiscale del CAF o da un professionista, gli invii telematici all'ENEA e all'Agenzia delle entrate.

Al fine di tutelare Amministratori e condòmini i CAAF CGIL stanno mettendo a punto la **piattaforma "Rilancio Italia"** che potrà gestire tutto l'iter burocratico per bonus 110% e alla quale gli utenti interessati possono iscriversi gratuitamente. Alla piattaforma potranno iscriversi tutti gli **attori** coinvolti, anche fornitori o professionisti di fiducia, usufruendo così dei servizi offerti oltre alla possibilità di essere incaricati anche da altri committenti per l'esecuzione dei lavori o per il rilascio di attestazioni e asseverazioni.

