

# Webinar



**Superbonus 110% nei condomini:  
tutto quello che occorre sapere**

**Durata 2 ore**

**Ing. Antonella Guarino**

# Analist Group



# Analist Group: le Soluzioni



- ❖ **Formazione**
- ❖ **Computazione**
- ❖ **Certificazione Energetica**
- ❖ **Sicurezza nei cantieri**
- ❖ **Parcelle professionali**
- ❖ **Piattaforma SuperCheck**

# Strumentazione



# Superbonus 110% nel condominio

## Scadenza dell'Agevolazione fiscale

Il Consiglio Europeo del 13 luglio 2021 ha prorogato il Superbonus e le attuali scadenze sono:

Tipologia	Termine per completamento 60%	Scadenza
Edifici unifamiliari	--	30.06.2022
<b>Condomini</b>	--	<b>31.12.2022</b>
Edifici da 2 a 4 unità (unico proprietario)	30.06.2022	31.12.2022
IACP	30.06.2023	31.12.2023
Cooperative edilizie e terzo settore	--	30.06.2022

# Superbonus 110% nel condominio

**Interventi trainanti ammessi**

**Intervento di adeguamento sismico**

**Tetto di spesa € 96 000,00 per:**

- ✓ Ogni unità immobiliare in condominio



# Superbonus 110% nel condominio

## Interventi trainanti ammessi

**Intervento di isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che rispettano i requisiti di trasmittanza definiti dal Decreto MISE del 6 Agosto 2020.

# Superbonus 110% nel condominio

## Interventi trainanti ammessi

### Intervento di isolamento termico – Tetto spesa

- ✓ **€ 40 000,00** per ogni unità immobiliare in condominio composto da 2 a 8 unità immobiliari
- ✓ **€ 30 000,00** per ogni unità immobiliare in condominio con oltre 8 unità immobiliari



# Superbonus 110% nel condominio

## Interventi trainanti ammessi

**Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni**

### Tetto di spesa:

- ✓ **€ 20 000,00** per ogni unità immobiliare in condominio composto da 2 a 8 unità immobiliari
- ✓ **€ 15 000,00** per ogni unità immobiliare in condominio con oltre 8 unità immobiliari

# Superbonus 110% nel condominio

## Interventi trainati parti comuni

Gli interventi trainati sono previsti dall'**art.14 del Decreto Legge 63/2013 (ultimo aggiornamento 2020)**. Ovvero:

- ✓ Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano le parti comuni dell'involucro edilizio con un'incidenza complessiva minore o uguale al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo
- ✓ Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano le parti private dell'involucro edilizio

# Superbonus 110% nel condominio

## Interventi trainati parti comuni

- ✓ Sostituzione degli infissi delle parti comuni
- ✓ Installazione di schermature solari delle parti comuni
- ✓ Installazione di chiusure oscuranti delle parti comuni

# Superbonus 110% nel condominio

## Interventi trainati parti comuni

- ✓ Intervento sulle parti comuni di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di:
  - Generatori di aria calda a condensazione
  - Generatori a biomassa di classe 5
  - Scaldacqua a pompa di calore

# Superbonus 110% nel condominio

## Interventi trainati parti comuni

- ✓ Intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale autonomi
- ✓ Intervento di sostituzione di scaldabagno con pompa di calore
- ✓ Installazione di micro-generatori in sostituzione ad impianti esistenti

# Superbonus 110% nel condominio

## Interventi trainati parti comuni

- ✓ Impianto fotovoltaico corredato dei sistemi di accumulo
- ✓ Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria
- ✓ Installazione di strumenti digitali per gestire da remoto gli impianti
- ✓ Infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici



# Superbonus 110% nel condominio

## Interventi trainati singole unità immobiliari

Gli interventi trainati possono essere eseguiti anche sui **singoli appartamenti del condominio**, e non solo sulle parti comuni.

Se il condominio decide di effettuare anche uno solo degli interventi trainanti sulle parti comuni, i singoli condomini possono usufruire del Superbonus 110% per eseguire interventi trainati sul proprio appartamento.

I lavori eseguiti sui singoli appartamenti contribuiranno al miglioramento della classe energetica dell'intero edificio.

# Superbonus 110% nel condominio

## Interventi trainati – Tetto di spesa

Per il calcolo del tetto massimo di spesa per gli interventi trainati occorre dividere l'importo per il **fattore 1.1**, ciò è stato chiarito da:

- **Agenzia delle Entrate con la risposta n. 523 del 4 novembre 2020**
- **ENEA con la FAQ n.6**

# Superbonus 110% nel condominio

## Il flusso operativo – Ammissibilità del condominio

La verifica della **conformità urbanistica-catastale** e della presenza di eventuali **abusi** deve comunque essere effettuata, anche dopo la Legge 108/2021.

Le difformità e gli abusi non sono più causa di decadenza del superbonus e la nuova CILA non dovrà riportare lo stato legittimo ma la conseguenza sarà comunque l'intervento repressivo da parte della Pubblica Amministrazione.

# Superbonus 110% nel condominio

## Il flusso operativo – Ammissibilità del condominio

Nel caso **l'immobile sia conforme** e presenti tutte le caratteristiche per accedere alla detrazione fiscale del 110%, si va alla seconda fase di vera e propria fattibilità dell'intervento.

# Superbonus 110% nel condominio

## Il flusso operativo – Diagnosi energetica e sismica

Il condominio deve nominare un tecnico professionista che possa eseguire una diagnosi completa dell'edificio.

- Se l'intervento che si intende effettuare è volto al **miglioramento energetico**, si esegue una diagnosi energetica.
- Se l'intervento è volto a **ridurre il rischio sismico dell'edificio**, occorre effettuare un'analisi sismica.

# Superbonus 110% nel condominio

## Il flusso operativo – Diagnosi energetica e sismica

La diagnosi, energetica e sismica, permette di capire lo **stato dell'immobile prima dell'inizio dei lavori**.

Soprattutto, serve a comprendere se gli interventi necessari possono rientrare tra quelli ammessi per l'ottenimento del Superbonus 110%.



# Superbonus 110% nel condominio

## Il flusso operativo – Diagnosi energetica e sismica

Gli interventi relativi al **Sismabonus 110%** devono essere asseverati da **professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione lavori delle strutture e collaudo statico** secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi ordini/collegi professionali di appartenenza.

# Superbonus 110% nel condominio

## Il flusso operativo – Diagnosi energetica e sismica

Se gli interventi necessari **non rientrano** tra quelli ammessi dal Superbonus 110%, il condominio è tenuto a pagare ugualmente la parcella al tecnico che ha effettuato l'analisi.

Se il tecnico stabilisce che **i lavori da eseguire sono idonei** per avere il Superbonus 110%, si procede per mettere in atto la richiesta.

# Superbonus 110% nel condominio

## Il flusso operativo – Convocazione assemblea

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, il regolamento condominiale prevede che si convochi un'**assemblea di condominio**.

Che è possibile eseguire sia in presenza, che per via telematica.

In fase di assemblea, si discute su tutto ciò che c'è da decidere prima di presentare la domanda.

I condomini valuteranno quindi i lavori, i tempi necessari e i costi da sostenere.

# Superbonus 110% nel condominio

## Il flusso operativo – Convocazione assemblea

Alle riunioni potrà partecipare anche il **tecnico** che si è occupato di effettuare l'analisi.

Durante l'assemblea occorre discutere anche a quale **impresa** affidare i lavori.

# Superbonus 110% nel condominio

## Il flusso operativo – Convocazione assemblea

Affinchè, le proposte siano approvate, è necessaria la maggioranza ordinaria, ovvero 51% dei partecipanti purchè rappresentino almeno 1/3 del valore millesimale dell'edificio.

Per quanto riguarda **gli assenti**, nel caso siano contrari alle decisioni prese, lo dovranno esprimere entro un periodo massimo di 1 mese.

**Se non lo faranno, la delibera si considera approvata.**

# Superbonus 110% nel condominio

## Il flusso operativo – Come usufruire del 110%

I condomini devono scegliere in che modo usufruire del Superbonus 110%. Le opzioni sono 3:

- **Detrazione fiscale sulla Dichiarazione dei Redditi**
- **Sconto in fattura**
- **Cessione del credito d'imposta**



# Superbonus 110% nel condominio

## Il flusso operativo – Come usufruire del 110%

### Detrazione fiscale sulla Dichiarazione dei Redditi

Il condominio paga subito l'impresa che esegue i lavori, per poi essere rimborsato con 5 quote di pari importo in 5 anni. La prima rata però viene pagata con la Dichiarazione dei Redditi nello stesso anno dell'esecuzione dei lavori.

# Superbonus 110% nel condominio

## Il flusso operativo – Come usufruire del 110%

### Sconto in fattura

L'impresa accetta immediatamente di effettuare lo sconto nella percentuale dovuta sull'importo totale dei lavori. Il credito maturato può essere usufruito direttamente o ceduto ad un'istituto finanziario.

Le ditte comunque non sono obbligate ad accettare questa modalità.

# Superbonus 110% nel condominio

## Il flusso operativo – Come usufruire del 110%

### Cessione del credito d'imposta

Il condominio cede il suo credito all'impresa, al posto del pagamento.

La ditta poi, a sua volta, cede il credito agli appositi istituti per ottenere la retribuzione in denaro per i lavori eseguiti.

# Superbonus 110% nel condominio

## La documentazione

La documentazione per accedere al Superbonus, dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Legge 108/2021 (Decreto Semplificazioni 2021), deve:

- **attestare la proprietà o la detenzione dell'immobile**
- **asseverare che i lavori rientrano tra gli interventi agevolabili**
- **asseverare che le spese sostenute rientrano nei massimali previsti**

# Superbonus 110% nel condominio

## La documentazione necessaria per il 110%

- **Atto di proprietà/disponibilità dell'immobile:** visura/certificato catastale (per il proprietario), contratto di locazione o di comodato (per il locatario/comodatario), stato di famiglia per familiari conviventi

# Superbonus 110% nel condominio

## La documentazione necessaria per il 110%

- **CILAS/permesso di costruire:** per tutti i lavori edilizi per il 110%, ad eccezione dei lavori di demolizione e ricostruzione, è sufficiente la CILAS (comunicazione di inizio lavori asseverata per il Superbonus). I lavori per il 110% sono considerati come manutenzione straordinaria.



# Superbonus 110% nel condominio

## La documentazione necessaria per il 110%

- **Delibera dell'assemblea condominiale** che autorizza i lavori in questione (questo documento, ovviamente, è specifico per i condomini, nelle abitazioni singole non serve).
- **Asseverazione tecnica del progettista** (per il Sismabonus 110%) che attesta la classe di rischio sismico dell'edificio.
- **Relazione energetica del progetto** (per l'Ecobonus 110%).

# Superbonus 110% nel condominio

## La documentazione necessaria per il 110%

- **APE pre e post intervento** per certificare il miglioramento di due classi ebergetiche. Per consentire ai tecnici di redigere l'APE convenzionale è necessario che i condomini aprano le porte per la valutazione dello stato energetico della loro singola unità. L'APE convenzionale del condominio è unico ed indica il comportamento energetico medio delle singole unità immobiliari.

# Superbonus 110% nel condominio

## La documentazione necessaria per il 110%

- **Fatture** varie (giustificativi di spesa) e preventivi con i computi metrici delle quantità realizzate, nel caso di lavori 'frammentati' questa documentazione va presentata per SAL (stati di avanzamento lavori).
- **Copia dei bonifici** bancari/postali effettuati.

# Superbonus 110% nel condominio

## La documentazione necessaria per il 110%

- **Ricevuta ENEA** di trasmissione della scheda descrittiva (Modelli C e D – Decreto “Requisiti-Ecobonus”), solo per gli interventi di efficienza energetica.
- **Asseverazione dei requisiti tecnici e attestazione della congruità delle spese sostenute** con ricevuta di trasmissione all'Enea (Ecobonus 110%) o di presentazione allo sportello unico (Sismabonus 110%). L'asseverazione va rilasciata al termine dei lavori o anche per stati di avanzamento lavori, al 30% e/o al 60% (SAL).

# Superbonus 110% nel condominio

## La documentazione necessaria per il 110%

- **Polizza assicurativa RC** del tecnico asseveratore, con massimale non inferiore a 500.000 euro e comunque adeguato al numero delle asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi.
- Eventuale **consenso del cessionario/fornitore** alla cessione del credito o allo sconto in fattura

# Superbonus 110% nel condominio

## La documentazione necessaria per il 110%

### ➤ Dichiarazioni sostitutive su:

- ✓ rispetto del limite massimo di spesa ammissibile;
- ✓ presenza o meno di altri contributi riferiti agli stessi lavori o che le spese agevolate sono state calcolate al netto di tali eventuali altri contributi;
- ✓ attestazione che l'immobile oggetto di intervento non è utilizzato nell'ambito di attività d'impresa o professionale;

# Superbonus 110% nel condominio

## La documentazione necessaria per il 110%

### ➤ Dichiarazioni sostitutive su:

- ✓ attestazione della presenza di reddito imponibile;
- ✓ attestazione che gli interventi consistano/non consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti;
- ✓ attestazione che tutte le spese sostenute saranno a proprio carico.

# Superbonus 110% nel condominio

## Chiarimenti su:

- La verifica della conformità urbanistica e catastale e la presenza di abusi
- La CILAS per gli interventi Superbonus ad eccezione della demolizione e ricostruzione
- L'APE convenzionale pre e post intervento di efficientamento energetico
- Il Computo Metrico per il superbonus



# Superbonus 110% nel condominio

## Ruolo dell'amministratore

Il Superbonus 110% spetta anche per i lavori fatti sulle **parti comuni** dell'edificio condominiale. In questo caso il beneficio compete ai singoli condomini che hanno partecipato alla spesa in base ai millesimi di proprietà. In questo caso:

- ✓ i lavori devono essere approvati con delibera condominiale;
- ✓ tutti gli adempimenti devono essere effettuati dall'amministrazione di condominio (o dal condomino delegato, nel caso di condominio minimo senza amministratore).

# Superbonus 110% nel condominio

## Responsabilità dell'amministratore

L'amministratore deve **conservare ed esibire** in caso di controlli fiscali i seguenti documenti:

- le fatture di spesa (intestate al condominio) con copia del bonifico parlante;
- la delibera assembleare di autorizzazione dei lavori sulle parti comuni;
- la tabella millesimale della proprietà dei singoli condomini;

# Superbonus 110% nel condominio

## Responsabilità dell'amministratore

- l'asseverazione del tecnico abilitato, in caso di lavori aventi ad oggetto il miglioramento dell'efficienza energetica o le misure antisismiche;
- la ricevuta di avvenuta comunicazione dell'asseverazione all'ENEA in caso di lavori di miglioramento energetico (Ecobonus 110%);
- la ricevuta di avvenuto deposito dell'asseverazione allo sportello unico in caso di lavori di miglioramento sismico (Sismabonus 110%);

# Superbonus 110% nel condominio

## Responsabilità dell'amministratore

- copia della certificazione rilasciata ai singoli condomini ed attestante l'ammontare delle spese sostenute e su cui spetta il Superbonus 110%;
- CILA/altri titoli richiesti/dichiarazione sostitutiva di atto notorio se edilizia libera.

# Superbonus 110% nel condominio

## Il compenso dell'amministratore

Ai fini del superbonus, **la spesa per il compenso straordinario dell'amministratore** non può essere considerata fra quelle ammesse alla detrazione e, dunque, non può essere oggetto né di sconto in fattura, né di cessione.

Inoltre, anche il compenso specifico per l'amministratore di condominio deve essere **deliberato dall'assemblea condominiale**.

# Superbonus 110% nel condominio

## Il condomino moroso

Nell'ipotesi di **condòmino “moroso”** che non paga le quote condominiali, è stato evidenziato che l'amministratore di condominio deve comunicare all'Agenzia delle Entrate le cessioni dei crediti corrispondenti alle detrazioni esclusivamente per un ammontare proporzionato al rapporto tra quanto versato da ciascun condomino entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento della spesa e quanto dovuto dal condomino stesso.

# Superbonus 110% nel condominio

## Il condomino moroso

Se il condomino ha optato per la cessione del credito a soggetti terzi, diversi dai fornitori, l'amministratore dovrà comunicare l'opzione per la cessione del credito solo se il **condomino ha versato al condominio quanto a lui imputato** e, in caso di versamenti parziali, solo in proporzione a quanto pagato rispetto al dovuto.

# Superbonus 110% nel condominio

## Il condomino moroso

Nel caso di “**condomino moroso**”, l’amministratore non dovrà comunicare nessun dato riferito allo stesso in quanto il condomino, **non avendo versato le quote condominiali, non ha diritto alla detrazione.**

Ovviamente il recupero del credito verso il condomino moroso rientra tra i rapporti di diritto privato tra condominio e condomino.



# Superbonus 110% nel condominio

## Esempio Superbonus in condominio

Progetto per la riqualificazione di un piccolo condominio minimo (6 unità immobiliari). Interventi da realizzare:

- ✓ **coibentazione**
- ✓ **cambio centrale termica**
- ✓ **sostituzione infissi in tutte le unità**

# Superbonus 110% nel condominio

## Esempio Superbonus in condominio

L'investimento totale è di 180.000 euro, cui corrisponde un Superbonus di 198.000 euro, ovvero 33.000 euro a condomino, con spesa di 30.000 euro.

La detrazione sarà di 6.600 euro annui per il singolo condomino.

L'inflazione riduce il valore reale del bonus a 32.346 euro nel 2026 (a fronte di un esborso iniziale per condomino di 30.000 euro).

# Superbonus 110% nel condominio

## Esempio Superbonus in condominio

Il condominio decide all'unanimità di cedere il credito alla banca con contestuale finanziamento dei lavori, la differenza tra prezzo di cessione e costo del prestito si traduce in un esborso effettivo di 300 euro per singolo condomino (più **oneri non detraibili e costi accessori**).

# Superbonus 110% nel condominio

## A chi affidarsi

**Termotecnico specializzato** che possa fare una valutazione della classe energetica in cui si trova l'immobile e consigliare gli interventi da attuare per raggiungere il miglioramento delle due classi energetiche.

Questo professionista fornisce l'APE pre-intervento e, volendo anche l'APE post-intervento.

# Superbonus 110% nel condominio

## A chi affidarsi

**Esperto fiscale**, che verifica se si ha diritto o meno alla detrazione, se ad esempio si è incapiente e di conseguenza l'unica opportunità è quella di cedere la detrazione.

# Superbonus 110% nel condominio

## A chi affidarsi

**Un tecnico (ingegnere, architetto, geometra)** per seguire i lavori affidati a una o più imprese. Questo professionista dovrà coordinare tutti gli interventi, partendo dalla verifica della regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di intervento, alla predisposizione di tutte le concessioni, autorizzazioni e comunicazioni eventualmente necessarie all'avvio del cantiere.

# Superbonus 110% nel condominio

## A chi affidarsi

**Asseveratore**, ovvero il tecnico che deve compilare l'asseverazione a fine lavori o per gli stati di avanzamento lavori direttamente sul portale di ENEA. Questo professionista deve asseverare:

- ✓ il miglioramento di due classi energetiche
- ✓ l'utilizzo di materiali conformi alle disposizioni di legge
- ✓ Il rispetto dei massimali di spesa concessi per ogni singolo intervento.

# Domande





# Riferimenti

## **Analist Group**

**Tel.0825 680173**

## **Ing. Antonella Guarino**

**Tel.0825 680173**

**a.guarino@analistgroup.com**