

LA GUIDA PRATICA

Bonus casa, detrazioni anche fino al 75% per la riqualificazione energetica

-di Saverio Fossati | 11 gennaio 2018

Il mondo condominiale è ancora al centro delle occasioni fiscali del 2018. Tra agevolazioni in corso, confermate e del tutto nuove questo è l'anno più conveniente per investire nella riqualificazione del proprio stabile.

A rendersi davvero interessante è anzitutto quella energetica, con tempi lunghi (sono agevolabili i pagamenti completati entro il 2021) e alcune novità: è stata declassata dal 65% al 50% di detrazione fiscale la sostituzione degli impianti di climatizzazione con caldaie e condensazione che non siano almeno di classe A, i generatori a biomasse, le schermature solari e l'installazione di infissi. Ma nel panel dei bonus entra, al 65%, la microgenerazione, tecnologia utilissima per i condomini e sinora poco conosciuta. Confermate anche le **super detrazioni al 70% e 75% per edifici che conseguano risultati elevati di risparmio energetico** (spesa massima: 40mila euro per unità immobiliare).

La palla, però, è in mano all'amministratore e all'assemblea di condominio, due attori che, se non lavorano in piena collaborazione, vanificano ogni sforzo. Per questo è essenziale che sia l'amministratore a fare il primo passo, proponendo in assemblea una diagnosi energetica dell'edificio (il costo va dai 2.500 ai 3mila euro in media). Ma deve anche crederci, perché, una volta ottenuta la diagnosi (che, inevitabilmente, per un edificio di oltre 30 anni, indicherà una serie di interventi migliorativi onerosi), il dibattito in assemblea si farà rovente.

La riqualificazione energetica è un buon investimento e consente di iniziare da subito a recuperare la spesa. Esistono sul mercato diverse soluzioni per un finanziamento che - coordinate con la detrazione e il risparmio sulla bolletta energetica - di fatto riducono la spesa effettiva annua a poco più del 10% o la azzerano (ipotizzando una rateazione del prestito di cinque o dieci anni). Non solo: con la legge di Bilancio è stato creato anche un fondo di garanzia proprio per sostenere questi investimenti.

I passi da fare sono, proprio grazie alla diagnosi, l'elaborazione di un preventivo, ma anche la scelta di un operatore che offra un adeguato finanziamento (o che sia disponibile ad accettare a buone condizioni la cessione del credito fiscale, ora non più limitata ai soli condòmini incapienti a basso reddito).

Per approvare i lavori la maggioranza dei presenti che rappresenti almeno 1/3 dei millesimi è del tutto lecita, proprio in presenza di diagnosi energetica. Mentre chi ne vuol fare a meno dovrà raccogliere, quasi sempre, la maggioranza dei presenti, che rappresenti almeno 500 millesimi. Importante anche inserire nella delibera il fondo obbligatorio, da alimentare a "stato avanzamento lavori" se c'è rateazione dei pagamenti.

Le altre occasioni da non perdere della legge di Bilancio 2018 sono il **bonus verde e la proroga al 2018 della detrazione del 50% per i lavori di recupero edilizio**. Cui si aggiunge una nuova detrazione dell'80% (su una spesa massima di 136mila euro per unità immobiliare) per le misure antisismiche, con riduzione di una classe di rischio, se realizzate insieme alla riqualificazione energetica (si veda l'articolo in pagina).

Per varare i lavori di manutenzione al giardino comune basta la maggioranza dei presenti, che rappresenti almeno $1/3\frac{1}{3}$ dei millesimi. Stesso discorso per i lavori di manutenzione straordinaria per recupero edilizio e antisismici, a meno che non siano di «notevole entità»: in questo caso serve la maggioranza dei presenti e almeno 500 millesimi. Se infine gli interventi siano addirittura delle «innovazioni», la maggioranza sale alla metà + 1 dei condòmini, che rappresenti almeno $\frac{2}{3}$ dei millesimi .

© Riproduzione riservata