



ai **SIGNORI CONDOMINI**
LORO SEDI

MESTRE, 4 GIUGNO 2020

OGGETTO: Decreto rilancio. Superbonus 110%.

Il DI 19 maggio 2020 n.34 - cd "Decreto rilancio" che introduce nuovi incentivi volti alla riqualificazione energetica degli edifici - e pubblicato in G.U. il successivo 20 maggio, tra i vari provvedimenti varati, in particolare **stabilisce la possibilità di usufruire di una detrazione IRPEF, suddivisa in 5 anni, del 110%** (superbonus) della spesa inerente a interventi di risparmio energetico qualificato che si realizzeranno sugli edifici tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 e rispondenti a precisi criteri. Rientrano in tale tipologia:

- gli interventi antisismici,
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale
- l'isolamento termico ("cappotto")

e, qualora effettuati in concomitanza con almeno una di dette opere, potranno usufruire dello stesso superbonus anche gli impianti solari fotovoltaici e quelli per il risparmio energetico (es: isolamento tetto, sostituzione infissi) e il rifacimento delle facciate (nei casi previsti) che già usufruivano di aliquote più basse.

Per poter beneficiare del superbonus, vi dovrà essere una variazione di almeno **2 classi energetiche**, per questo è necessario un progetto di un professionista qualificato il quale dovrà, a fine lavori, certificare il raggiungimento degli obiettivi della riqualificazione.

L'aspetto più rilevante è la possibilità di poter cedere il credito d'imposta ai fornitori della riqualificazione per un valore pari al 110% dell'importo; questo comporta:

- un azzeramento delle spese e degli anticipi da parte dei condòmini;
- il rientro, oltre all'intero costo dell'opera anche degli oneri finanziari (ovvero gli interessi) che il fornitore non imputa al condominio.

Tuttavia l'iter per l'attuazione è complesso per la necessità che il decreto sia convertito in legge entro 60 gg. (20 luglio) e l'Agenzia delle Entrate ne emani entro 30 gg. (20 agosto) le modalità operative. Ne consegue che, visto l'interesse di molti per queste convenienti opportunità e l'inevitabile sovrapposizione delle richieste ai fornitori qualificati, il tempo per le decisioni è molto stretto. Decisioni che devono essere oggetto di delibera assembleare. E' nota a tutti l'attuale



difficoltà di poter convocare assemblee, ma a questi fini e sperando nella regressione della pandemia e delle correlate restrizioni, contiamo di poterle svolgere da settembre.

Essendoci note le condizioni di ciascun condominio sia per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione sia per la necessità di provvedere all'isolamento termico, abbiamo ritenuto opportuno anticipare fin da subito il coinvolgimento di fornitori qualificati e disponibili ad acquisire il credito d'imposta, i quali, predisponendo un progetto di fattibilità gratuito al fine del raggiungimento della corretta classe energetica, ci daranno la possibilità di richiedere i preventivi che, appena possibile, dovranno essere proposti per l'approvazione assembleare.

Come detto, le presenti condizioni, non rendono attualmente possibile la convocazione di assemblee. Non è escluso che tra le modalità percorribili possano essere introdotte prossimamente anche quelle telematiche, con altre problematiche giuridiche e tecniche in corso di valutazione.

Nel caso del Vostro Condominio, sulla base delle regole e delle considerazioni sopra esposte, **ritenendo sia di Vostro interesse specifico procedere quanto prima:**

- **alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione/riscaldamento/produzione di acqua calda sanitaria;**
- **alla realizzazione di un cappotto esterno e all'isolamento del tetto;**

usufruendo delle condizioni di applicabilità del superbonus, abbiamo dato seguito all'iter per la predisposizione del progetto di fattibilità e del preventivo per l'approvazione assembleare, senza alcun onere da parte del condominio.

Riprenderemo l'argomento non appena verranno emanate le relative disposizioni sull'effettuazione delle assemblee condominiali per la formale convocazione e, comunque, Vi terremo costantemente aggiornati sulla predisposizione della documentazione.

Certi di avervi fatto cosa gradita, inviamo cordiali saluti.

L'amministratore del Condominio
p.i. Diego Bordin

