

Superbonus (e non solo): Le opportunità per i condomini





Agevolazioni sui condomini: dalle parti comuni alle singole unità

Il Superbonus 110% rappresenta una grande opportunità per i condomini che vogliono realizzare interventi di riqualificazione energetica e beneficiare delle agevolazioni previste.

Un vantaggio non da poco, per questa tipologia di soggetti, è rappresentato dal fatto che gli interventi „trainanti“ sulle parti comuni (ovvero isolamento termico degli involucri edilizi, sostituzione dell’impianto di riscaldamento o misure antisismiche) permettono di usufruire della detrazione al 110% anche per gli interventi „trainati“ effettuati su ogni singola unità immobiliare presente all’interno del condominio, ad esempio:

- sostituzione infissi;
- schermature solari;
- sostituzione caldaia;
- installazione di impianti fotovoltaici
- installazione di sistemi di accumulo
- installazione di colonnine di ricarica veicoli elettrici



110%
Superbonus

Questo significa che:

- **per gli interventi sulle parti comuni**, ogni condomino usufruisce della detrazione in ragione dei millesimi di proprietà o secondo i criteri stabiliti dall'assemblea condominiale;
- **per gli interventi sulla singola unità**, il condomino usufruisce del Superbonus in base ai costi a lui imputati per quel tipo di intervento.

Condizione fondamentale per accedere al 110% di detrazione è il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio (o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, che andrà dimostrato tramite produzione di attestato di prestazione energetica - APE - prima e dopo l'intervento).

Gli interventi trainanti per i condomini

- 1. Interventi di isolamento termico delle strutture opache** (ad esempio il cappotto termico) sulle superfici verticali, orizzontali e inclinate che interessino almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio.
- 2. Interventi sulle parti comuni dell'edificio per sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali esistenti** con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria.

Tali impianti possono essere:

- a condensazione, con efficienza pari almeno alla classe A;
- a pompa di calore, compresi gli impianti ibridi e geotermici;
- impianti di microgenerazione;
- a collettori solari.

La detrazione è riconosciuta anche per le spese relative a smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito.

Inoltre, "per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE" è consentito l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.

- 3. Interventi antisismici** (sismabonus) previsti all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto-legge n. 63 del 2013.



Cosa fare se non si hanno i requisiti per accedere al Superbonus?

Con il decreto di agosto è diventato più facile deliberare in favore degli interventi in condominio previsti dal Superbonus 110%. Infatti, le deliberazioni sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Tuttavia, qualora non dovessero sussistere i requisiti per accedere alla detrazione al 110%, va comunque ricordato che è possibile usufruire degli incentivi dell'Ecobonus per interventi sulla propria unità o sulle parti comuni dei condomini.

Nello specifico:

- **detrazione del 50%** per interventi su parti comuni dei condomini o su singole unità immobiliari che riguardano: serramenti e infissi, schermature solari, caldaie a biomassa, caldaie a condensazione (classe A);
- **detrazione del 65%** per interventi su parti comuni dei condomini o su singole unità immobiliari che riguardano: riqualificazione globale dell'edificio, caldaie a condensazione classe A + sistema termoregolazione evoluto, generatori di aria calda a condensazione, pompe di calore, scaldacqua a pdc, coibentazione involucro, collettori solari, generatori ibridi, sistemi di building automation, microgeneratori;
- **detrazione del 70%** per interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente);
- **detrazione del 75%** per interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + qualità media dell'involucro);
- **detrazione dell'80%** per interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + riduzione 1 classe rischio sismico);
- **detrazione dell'85%** per interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + riduzione 2 o più classi rischio sismico);
- **detrazione del 90%** per bonus facciate (interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino l'intonaco per oltre il 10% della superficie disperdente complessiva totale dell'edificio).



Anche l'ecobonus "ordinario", inoltre, può usufruire della cessione del credito o dello sconto in fattura al posto della detrazione nella dichiarazione dei redditi.

Chiarimenti Agenzia delle Entrate

(risposta n. 408 del 24 settembre 2020)

Chi abita in un condominio non interessato a eseguire i lavori per l'isolamento termico (cappotto termico) sulle superfici opache dell'intero involucro dell'edificio, può usufruire del Superbonus se realizza tale intervento solo sulla porzione dell'involucro esterno di propria pertinenza?

Sì, è possibile accedere alla detrazione del 110% per gli interventi (se autorizzati dall'assemblea condominiale) che interessano la parte dell'involucro dell'edificio che riguarda la sua unità abitativa. Ciò a condizione che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio e che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio (o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta).

È possibile avvalersi dell'agevolazione con riferimento al cappotto termico realizzato sull'involucro delle pareti interne dell'appartamento?

Qualora venga effettuato sulle parti comuni dell'edificio in condominio almeno un intervento „trainante“, tale circostanza consente a ciascun condominio di poter fruire del Superbonus effettuando sulla singola unità immobiliare gli interventi „trainati“, compreso il cappotto termico sulle parti interne dell'appartamento.

In alternativa, questo tipo di intervento può eventualmente fruire delle detrazioni previste dall'ecobonus.

(Articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90), n. 63 del 2013.



Incentivi all'autoconsumo per condomini e comunità energetiche

Con il decreto Mise firmato dal Ministro dello Sviluppo Economico, Stefano Patuanelli, sono state definite delle tariffe incentivanti per l'autoconsumo di energia, rivolte sia ai condomini che alle comunità energetiche.

Tali incentivi sono cumulabili con le agevolazioni del Superbonus 110% e prevedono:

- 100 €/MWh per le configurazioni di autoconsumo collettivo;
- 110 €/MWh per le comunità energetiche rinnovabili.

Il provvedimento stabilisce che l'esercizio di impianti fino a 200 kW da parte di comunità rinnovabili (costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini) "non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale".

Questo significa, ad esempio, che la realizzazione di impianti fotovoltaici (se abbinata a interventi "trainanti") può beneficiare del Superbonus 110% per i primi 20 kW mentre per quelli in eccesso – sempre entro il limite dei 200 kW – si applica la detrazione ordinaria del 50%. Il tetto massimo di spesa rimane, invece, quello dei 96 mila euro per l'intero impianto.

L'incentivo, inoltre, riconosciuto per un periodo di 20 anni e gestito dal GSE, non prevederà costi aggiuntivi per lo Stato, in quanto sarà alternativo rispetto al meccanismo dello Scambio sul Posto.

Condomini e comunità energetiche: le differenze

La possibilità di condividere e consumare l'energia prodotta, in forma collettiva, è stata prevista in Italia con il decreto Mil-leproroghe (articolo 42 bis), che ha anticipato il recepimento (parziale) della direttiva europea 2018/2001 (RED II).

In realtà, autoconsumo collettivo e comunità energetiche non sono sinonimi, ma identificano soggetti diversi. I primi riguardano quei consumatori che fanno parte dello stesso edificio o condominio, dunque utenze collegate a un unico punto di connessione alla rete.

I secondi, invece, sono associazioni di cittadini, attività commerciali o imprese, che non appartengono per forza allo stesso edificio o condominio ma fanno riferimento alla stessa cabina di bassa-media tensione, dunque viene allargata l'area di competenza.

Entrambi, in ogni caso, potranno non solo usufruire di agevolazioni sull'installazione di impianti fotovoltaici ma anche di incentivi sull'autoconsumo dell'energia prodotta: vantaggi concreti per condomini e comunità energetiche, che possono davvero iniziare una fase di sviluppo importante nel processo di elettrificazione del nostro Paese.



110%
Superbonus



Superbonus 110% e condomini: le FAQ

Tra i diversi chiarimenti pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, di seguito riportiamo alcune FAQ specifiche che riguardano i condomini: domande e casistiche sulle modalità di accesso al Superbonus 110% e gli interventi possibili.

Le spese per la coibentazione del tetto rientrano nel Superbonus?

Sì, a condizione:

- che il tetto 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% della superficie lorda complessiva disperdente;
- che gli interventi portino al miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.

Perché si configuri la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti è sufficiente la sostituzione del sistema di generazione del calore oppure vanno sostituite anche le tubazioni e i terminali?

La sostituzione del generatore di calore è sufficiente per godere della detrazione al 110%. Sono ammesse le spese relative all'adeguamento dei sistemi di distribuzione (tubi), emissione (sistemi scaldanti) e regolazione (sonde, termostati e valvole termostatiche).

Cambiare le finestre comprensive di infissi del proprio appartamento in condominio permette di beneficiare del Superbonus?

Sì, se l'intervento è effettuato congiuntamente a uno degli interventi trainanti effettuati dal condominio, se si certifica il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio e le finestre comprensive di infissi possiedono le caratteristiche di trasmittanza termica indicate nel decreto 19 febbraio 2007.

Sostituendo la caldaia del proprio appartamento in condominio è possibile beneficiare del Superbonus?

Sì, se l'intervento è effettuato congiuntamente a uno degli interventi trainanti effettuati dal condominio e la caldaia possiede le caratteristiche indicate nell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013.

Per i condomini è possibile, come intervento trainante, realizzare un impianto centralizzato per la sola produzione di acqua calda sanitaria? O si deve comunque sostituire l'impianto di riscaldamento?

Sono incentivati al 110% gli interventi per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, purché si consegua il miglioramento di due classi energetiche. È possibile quindi installare l'impianto di sola produzione di acqua calda sanitaria se questa funzione era assolta dallo stesso generatore di calore destinato anche alla climatizzazione invernale.

Per gli interventi sulle parti comuni dei condomini, chi beneficerà delle detrazioni?

Ogni condomino godrà della detrazione calcolata sulle spese imputate in base alla suddivisione millesimale degli edifici, o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale.

L'inquilino di un appartamento preso in locazione può beneficiare del Superbonus?

Sì, anche il locatario, con un contratto registrato di locazione, può beneficiare della detrazione al 110% (ai fini dell'esecuzione dei lavori, è però sempre necessaria l'approvazione del proprietario).



Contatti

BayWa r.e. Solar Systems srl
Viale del Lavoro, 33
37036 San Martino Buon Albergo (VR)

e-mail: info.solarsystems@baywa-re.it
Tel: +39 0474 37 50 50
solar-distribution.baywa-re.it