

> ECONOMIA

Bonus Casa 110%

Le agevolazioni per la ristrutturazione degli immobili

Nel condominio strada spianata in assemblea per il superbonus

Per il via libera ai lavori basta la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo dei millesimi

BRESCIA. La norma è chiara: per fare partire il 110% nei condomini basta che in assemblea i lavori vengano approvati dalla maggioranza degli intervenuti, che rappresenti almeno un terzo delle quote millesimali (333,333 millesimi). È soprattutto nella ristrutturazione del condominio che l'agevolazione fiscale del bonus 110% esprime tutto il suo potenziale. Come sappiamo per ottenere il «bonus» è indispensabile rispettare alcune condizioni - spiega Elena Rossetti, presidente di Anaci Brescia, associazione che riunisce gli amministratori condominiali -: la prima chiede che l'immobile su cui si faranno i lavori non abbiano problemi di illeciti o abusi edilizi; la seconda che gli interventi portino al miglioramento di almeno due classi energetiche, e se non possibile (perché magari ci si trova in classe A3) al raggiungimento della massima.

Assemblea. Il nodo delle maggioranze in assemblea condominiale risulta quindi di facile soluzione nei grandi o medi condomini (con frazioni di 15-40 appartamenti di proprietari diversi). Ma può diventare complessa nelle piccole realtà, dove un solo condomino può risultare titolare di 400 o 500 millesimi e quin-

di può esercitare diritto di voto. La questione è sempre esistita, d'altro canto proprio il Codice prevede un doppio binario per le maggioranze (le teste e i millesimi).

Il percorso. Nel caso in cui si intenda eseguire i lavori de-traibili al 110% sarà necessario convocare una o più assemblee straordinarie, per stabilire come procedere e pianificare gli interventi. Di norma è l'amministratore a provvedere alla convocazione, anche su sollecitazione degli stessi condomini. L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive convocando gli aventi diritto con un unico avviso in cui sono indicate date e ore di tutte le riunioni successive. Più nel dettaglio, si parte con l'avviso di convocazione dell'assemblea e la presentazione dell'ordine del giorno. Poi toccherà a valutazione dei lavori da eseguire e offerte economiche.

Cessione del credito. Non c'è maggioranza che tenga per quanto riguarda la cessione del credito. Dopo aver deliberato il lavoro al 110% la scelta tra fruizione del bonus come detrazione in 5 anni, cessione del credito o sconto in fattura è individuale ed il condominio non può deciderla.

Ricordiamo che non tutti i condomini possono essere interessati alla cessione del credito. L'opportunità offerta dallo Stato di un interesse del 2% annuo (ovvero il 10% spalmato su 5 anni), potrebbe essere finanziariamente molto appetibile. Il credito verrebbe incassato ogni anno nel mese di luglio, direttamente in pensione o nello stipendio con il modello 730 e potrebbe essere visto da qualcuno come un buon investimento.

In banca è più comodo. È evidente che non sono sempre queste le considerazioni che prevalgono tra i condomini. Spesso la scelta su come trattare il credito dello Stato viene fatta per comodità. E la banca è una delle scelte più appropriate. Ogni istituto di credito in questi mesi ha stilato la propria offerta di finanziamento dei lavori potendo agilmente muoversi attorno a quel «10%» in più messo a disposizione dallo Stato sulle spese effettuate.

Nessun anticipo. Facendo la scelta della banca il singolo condomino quindi non dovrà anticipare nulla per i lavori e non avrà quote da saldare nel corso dello stato di avanzamento dei lavori.

Anche solo per le difficoltà di gestione da parte dell'amministratore, le scelte diverse dalla cessione «collettiva» del credito vanno scoraggiate, ma restano un diritto in discutibile di ogni singolo condomino.

Passaggi non banali sono la procedura di selezione dei professionisti. Ma di questo parleremo la prossima settimana. // R. RAGA. - F.ARC.



Edilizia. Più facile acquistare e ristrutturare casa con gli incentivi

Bonus Casa 110%: sul sito del GdB le FAQ elaborate da Enea e Cened



A due settimane dall'avvio di Bonus Casa 110% - il progetto editoriale di GdB e Teletutto - sono centinaia le domande dei lettori arrivate in redazione, all'indirizzo mail bonuscasa@giornaledibrescia.it. Quesiti non solo sul Superbonus, ma anche su tutte le altre agevolazioni ancora in vigore. Per questo, oltre a pubblicare sul canale web le risposte dei nostri esperti, abbiamo arricchito la sezione Documenti, dove mettiamo a disposizione tutti i materiali utili per orientarsi tra le detrazioni fiscali, a partire dai testi completi delle normative. Novità degli ultimi giorni è poi l'aggiunta delle domande tecniche più frequenti, raccolte e elaborate da Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) e da Cened (società a partecipazione regionale che si occupa della certificazione energetica degli edifici). Online, inoltre, continua la pubblicazione quotidiana di articoli e approfondimenti.

BONUS CASA 110%
GDB

<p>MAIN SPONSOR</p> <p>IL SERRAMENTO</p>	<p>PREMIUM SPONSOR</p> <p>HOME OF COMFORT</p>
<p>IN COLLABORAZIONE CON</p>	<p>ANCE BRESCIA 75</p>
<p>BRESCIA e LOIARDAPOLIA DIRECTIONALE</p>	
<p>Sede Provinciale di Brescia</p>	<p>Banca Valsabbina</p>

SCOPRI DI PIÙ NELL'AREA DEDICATA A GDB BONUS CASA 110% SU WWW.GIORNALEDIBRESCIA.IT

AVVISO AI NAVIGANTI

Alcuni condomini si stanno già muovendo. Ma da quanto dice un lettore, alla sua assemblea è andato tutto un po' troppo...veloce

ACCELERARE VA BENE, MA OCCHIO A NON SBATTERE

Gianni Bonfadini - g.bonfadini@giornaledibrescia.it

Magnifico, qualcosa si muove. In attesa che il quadro normativo complessivo si vada definendo (adesso anche la Corte dei Conti ha chiesto chiarimenti al Mef su alcuni aspetti del Superbonus 110%), in attesa che l'Enea (cui competerà il controllo sui lavori fatti) avvii il portale dove comunicare l'inizio dei lavori stessi, ebbene in attesa di avere la cornice complessiva dell'agevolazione 110%, alcuni condomini si stanno già muovendo. È una buona notizia, attesta l'interesse che attorno al tema c'è.

L'altro ieri, un lettore segnala però un dubbio, esprime una preoccupazione. Ovvero: l'amministratore del suo

condominio ha convocato la scorsa settimana un'assemblea per presentare, per l'appunto, le agevolazioni 110%. E lo ha fatto invitando un professionista che ha più volte ribadito il concetto chiave: ai condòmini i lavori nulla costeranno. E si tratta di 1 milione secco, stante la pur sommaria valutazione dello stesso professionista. Tutti contenti, dunque. Sì, naturalmente. Ma, al nostro lettore, la cosa non convince del tutto. In primo luogo si chiede se su un'operazione di questo tipo non sarebbe opportuno avere perlomeno due valutazioni professionali. Vero è - come più volte ribadito - che nulla si dovrà per la spesa (ma sarà proprio

così, si chiede il lettore) visto che poi il credito del condominio sarà ceduto ad una Esco (?) peraltro non specificata, ma in un incontro piuttosto svelto stante la posta in gioco, mi sarebbe piaciuto avere qualche dettaglio in più. Ad esempio, ricorda sempre il lettore, che tipo di garanzie hanno i condòmini che, in caso di controllo dell'Enea e nel caso di non corretta esecuzione dei lavori stessi, non si debba poi rifondere il credito ceduto? È un buon argomento su cui non saprei dire con competenza. Giro la domanda agli ordini professionali: il tecnico che assume l'incarico deve fornire garanzie e assicurazioni? E se sì di che tipo e importo?