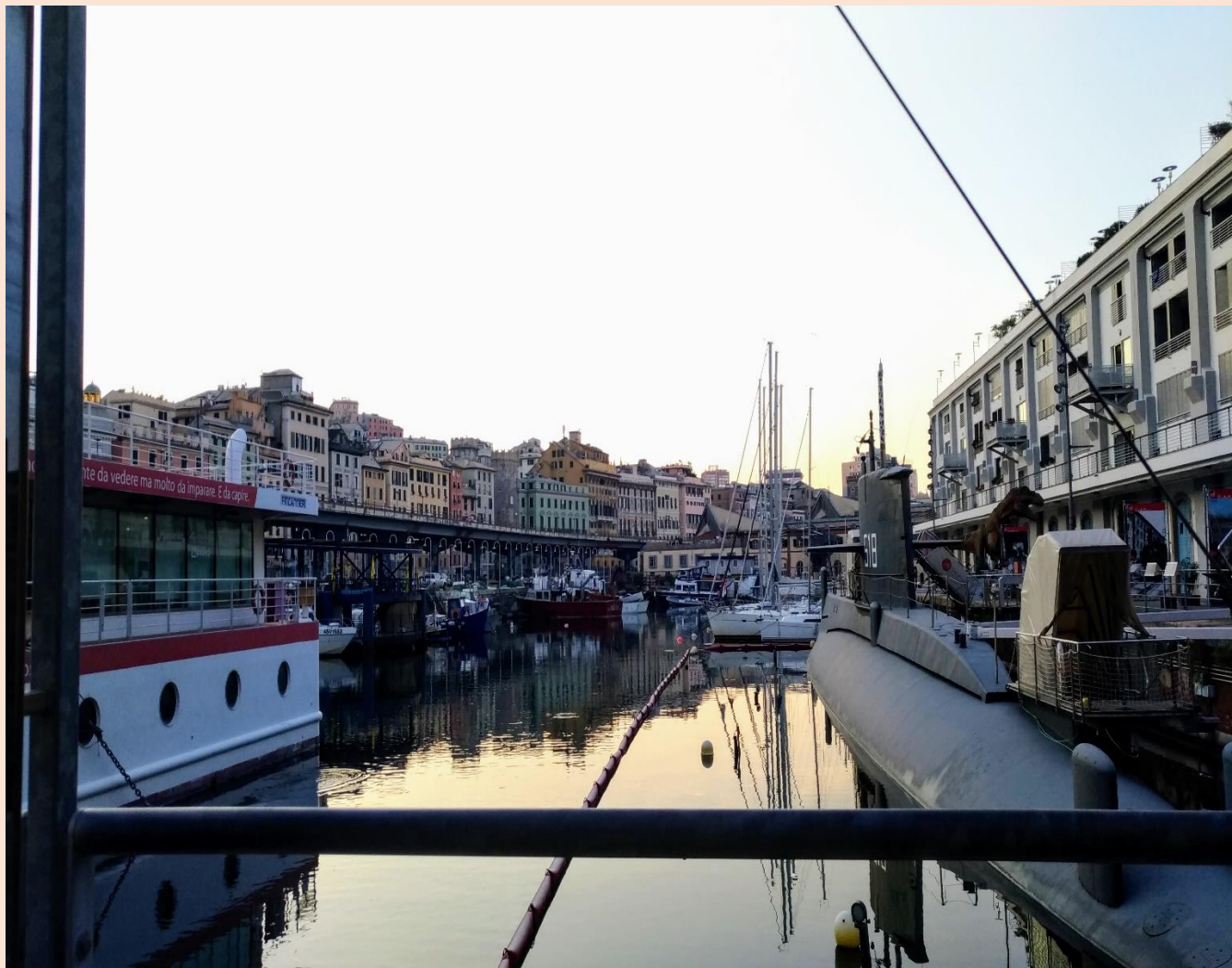


Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Il Sole 24 ORE

Domenica 21 giugno 2020



Fotocredits – Ettore

Genova 2019

## SETTE GIORNI IN DUE MINUTI

a cura di Glauco Bisso e Saverio Fossati  
(per leggere gli articoli fare click sul titolo)

### *Top news*

- ❖ [Risparmio e antisismica, serve un abito su misura per il 110%: oggi la guida in edicola di Saverio Fossati e Giuseppe Latour](#)
- ❖ [Lo studio dell'amministratore nella fase 3: pubblicate in Gazzetta le nuove regole di Glauco Bisso](#)
- ❖ [Efficienza energetica, recepita la nuova Direttiva con effetti sul bonus del 110% di Glauco Bisso](#)



## *Assemblea on line*

- ❖ [Valida la convocazione dell'assemblea in località diversa da quella del condominio di Eugenia Parisi](#)

## *Super bonus*

- ❖ [Superbonus in condominio anche per imprese e autonomi di Gianluca Dan](#)
- ❖ [Bonus e consumo privato: condomini con più fotovoltaico di Adriano Lovera](#)
- ❖ [Seconde case e spese: tutti i dubbi del superbonus 110% in condominio di Luca De Stefani](#)
- ❖ [Risparmio e antisismica, serve un abito su misura per il 110%; oggi la guida in edicola di Saverio Fossati e Giuseppe Latour](#)
- ❖ [Sif Italia rinnova l'allarme: termini troppo stretti per l'accesso al superbonus](#)

## *Guide*

- ❖ [Superbonus in condominio anche per imprese e autonomi di Gianluca Dan](#)
- ❖ [Condominio: così l'ascensore nella fase 3: uso, installazione costi e risparmi fiscali di Marco Panzarella e Matteo Rezzonico](#)

## *Domande e risposte*

- ❖ [Nulla la delibera che vieta al singolo condomino di installare una canna fumaria di Giovanni Iaria](#)
- ❖ [La Cassazione chiarisce sulla sopraelevazione: è modifica o innovazione? di Rosario Dolce](#)
- ❖ [La sentenza di primo grado del giudice di Pace non è ricorribile in Cassazione di Michele Orefice](#)
- ❖ [I MERCOLEDÌ DELLA PRIVACY: "Spiare" con riprese nel domicilio altrui non è sempre perseguibile di Carlo Pikler](#)
- ❖ [Crisi di liquidità per Covid-19: l'affitto non si paga e neanche le cambiali a garanzia di Rosario Dolce](#)
- ❖ [In mediazione le parti devono essere presenti di Fabrizio Plagenza](#)
- ❖ [Risparmio e antisismica, serve un abito su misura per il 110%; oggi la guida in edicola di Saverio Fossati e Giuseppe Latour](#)
- ❖ [L'accertamento tecnico preventivo blocca la prescrizione del diritto al risarcimento di Edoardo Valentino](#)
- ❖ [Condominio: così l'ascensore nella fase 3: uso, installazione costi e risparmi fiscali di Marco Panzarella e Matteo Rezzonico](#)

## *Riflessioni e proposte*

- ❖ [Buon compleanno riforma! di Daniela Zeba](#)
- ❖ [Associazioni e politici insieme per studiare una riforma organica del condominio di Carlo Pikler](#)

## *Vita di condominio*

- ❖ *Condominio: così l'ascensore nella fase 3: uso, installazione costi e risparmi fiscali di Marco Panzarella e Matteo Rezzonico*

## *Fisco*

- ❖ *Il tax credit affitti può pareggiare l'Imu del 2020 di Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste*
- ❖ *Per i negozi negli ipermercati agevolazione ridotta al 30% di Gian Paolo Ranocchi*
- ❖ *Lo sconto sugli affitti vale per studi singoli, associati e società di Lorenzo Pegorin e Gian Paolo Ranocchi*
  - ❖ *Imu, il caos di regole giustifica lo stop a sanzioni e interessi di Pasquale Mirto*
  - ❖ *Immobili non abitativi: canoni tassati anche se non percepiti di Giorgio Gavelli*

## *Affitti*

- ❖ *Il tax credit affitti può pareggiare l'Imu del 2020 di Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste*
- ❖ *Per i negozi negli ipermercati agevolazione ridotta al 30% di Gian Paolo Ranocchi*
- ❖ *Lo sconto sugli affitti vale per studi singoli, associati e società di Lorenzo Pegorin e Gian Paolo Ranocchi*
  - ❖ *Imu, il caos di regole giustifica lo stop a sanzioni e interessi di Pasquale Mirto*
  - ❖ *Immobili non abitativi: canoni tassati anche se non percepiti di Giorgio Gavelli*
- ❖ *Affitti commerciali e morosità al tempo del Coronavirus: una serie di casi speciali di Luca Capodiferno*
  - ❖ *Crisi di liquidità per Covid-19: l'affitto non si paga e neanche le cambiali a garanzia di Rosario Dolce*

## *Immobiliare*

- ❖ *Immobili non abitativi: canoni tassati anche se non percepiti di Giorgio Gavelli*
- ❖ *Affitti commerciali e morosità al tempo del Coronavirus: una serie di casi speciali di Luca Capodiferno*



# GIORNO DOPO GIORNO

## *Lunedì 15 giugno*

- ❖ [Lo studio dell'amministratore nella fase 3: pubblicate in Gazzetta le nuove regole](#) di [Glauco Bisso](#)
  - ❖ [Superbonus in condominio anche per imprese e autonomi](#) di [Gianluca Dan](#)
  - ❖ [Il tax credit affitti può pareggiare l'Imu del 2020](#) di [Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste](#)
  - ❖ [Per i negozi negli ipermercati agevolazione ridotta al 30%](#) di [Gian Paolo Ranocchi](#)
- ❖ [Lo sconto sugli affitti vale per studi singoli, associati e società](#) di [Lorenzo Pegorin e Gian Paolo Ranocchi](#)
  - ❖ [Bonus e consumo privato: condomini con più fotovoltaico](#) di [Adriano Lovera](#)
  - ❖ [Imu, il caos di regole giustifica lo stop a sanzioni e interessi](#) di [Pasquale Mirto](#)
  - ❖ [Immobili non abitativi: canoni tassati anche se non percepiti](#) di [Giorgio Gavelli](#)

## *Martedì 16 giugno*

- ❖ [Nulla la delibera che vieta al singolo condomino di installare una canna fumaria](#) di [Giovanni Iaria](#)
  - ❖ [Seconde case e spese: tutti i dubbi del superbonus 110% in condominio](#) di [Luca De Stefani](#)
    - ❖ [Buon compleanno riforma!](#) di [Daniela Zeba](#)
- ❖ [Affitti commerciali e morosità al tempo del Coronavirus: una serie di casi speciali](#) di [Luca Capodiferro](#)
  - ❖ [Efficienza energetica, recepita la nuova Direttiva con effetti sul bonus del 110%](#) di [Glauco Bisso](#)

## *Mercoledì 17 giugno*

- ❖ [La Cassazione chiarisce sulla sopraelevazione: è modifica o innovazione?](#) di [Rosario Dolce](#)
- ❖ [La sentenza di primo grado del giudice di Pace non è ricorribile in Cassazione](#) di [Michele Orefice](#)
- ❖ [Associazioni e politici insieme per studiare una riforma organica del condominio](#) di [Carlo Pikler](#)
- ❖ [I MERCOLEDÌ DELLA PRIVACY: "Spiare" con riprese nel domicilio altrui non è sempre perseguibile](#) di [Carlo Pikler](#)
- ❖ [Valida la convocazione dell'assemblea in località diversa da quella del condominio](#) di [Eugenia Parisi](#)
- ❖ [Crisi di liquidità per Covid-19: l'affitto non si paga e neanche le cambiali a garanzia](#) di [Rosario Dolce](#)

## *Giovedì 18 giugno*

- ❖ [Sciopero dei giornalisti del Sole 24 Ore](#)

## *Venerdì 19 giugno*

- ❖ [In mediazione le parti devono essere presenti](#) di [Fabrizio Plagenza](#)
- ❖ [Risparmio e antisismica, serve un abito su misura per il 110%: oggi la guida in edicola](#) di [Saverio Fossati e Giuseppe Latour](#)
- ❖ [La fattura non è sufficiente per provare il danno alla proprietà di un condomino](#) di [Andrea Magagnoli](#)
  - ❖ [Sif Italia rinnova l'allarme: termini troppo stretti per l'accesso al superbonus](#)
- ❖ [L'accertamento tecnico preventivo blocca la prescrizione del diritto al risarcimento](#) di [Edoardo Valentino](#)

## *Sabato 20 giugno*

- ❖ [Condominio: così l'ascensore nella fase 3: uso, installazione costi e risparmi fiscali](#) di [Marco Panzarella e Matteo Rezzonico](#)

❖

# Tutto sul condominio, in una pagina

### Personalizza

Imposta le tue preferenze

Accedi al tuo pannello di controllo

### Ricerca

Cerca...

Cerca

Passa alla Ricerca guidata >

### Notizie del giorno

Le novità e gli aggiornamenti più utili che interessano la tua professione

#### CONDOMINIO | 30 giugno 2020

##### Interruzione del collegamento con la rete fognaria pubblica. Il condominio risponde dei danni se non dimostra la responsabilità della società che gestisce il servizio idrico pubblico

Il nuovo regolamento di un locale commerciale agisce per il risarcimento dei danni subito e la sua deve indicare le azioni che devono essere intraprese.

Diritto e Pratica Condominiale

Titolo: **Trascuri** (Sezioni 1 e 2) | **Civile** | **Severità** | 17 giugno 2020 | n. 303

Integrale

#### IMMOBILI | 20 giugno 2020

##### Immobile locato: chi è responsabile per danni causati a terzi?

La sentenza della Cassazione chiarisce che, in caso di danni causati a terzi da cose in custodia in caso di locazione, è il locatario a essere responsabile.

Consulente immobiliare

Diritto di Cassazione Civile | **Civile** | **Severità** | 20 novembre 2019 | n. 30729

Integrale

#### CONDOMINIO | 19 giugno 2020

##### Ascensore, partecipazione successiva delle spese

La partecipazione successiva ai sinistri dell'impianto gestito in condominio comporta la spesa di manutenzione straordinaria successoria.

Diritto e Pratica Condominiale

Titolo: **Trascuri** (Sezioni 1 e 2) | **Civile** | **Severità** | 10 aprile 2020 | n. 614

Integrale

Vedi tutto >

### Scadenario

La scadenza da non perdere

#### Modello Dichiarazione dei redditi PF - presentazione

Adempimento, termine ultimo per la presentazione, le modalità di compilazione, della dichiarazione dei redditi.

Valore: **30** giugno

Accedi al scadenario

### Novità normative

Tutti i provvedimenti, normative e interpretati in tempo reale

#### CONDOMINIO

##### Regione Toscana | Presidente della Giunta regionale | Ordinanza | 16 giugno 2020 | n. 68

Delibera del Presidente della Giunta regionale in materia di art. 10, comma 2, lett. a) della legge regionale n. 10 del 2019 concernente la gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, con particolare riferimento all'art. 10, comma 2, lett. a) della legge regionale n. 10 del 2019.

Legge regionale

#### IMMOBILI

##### Regione Abruzzo | Legge regionale | 16 giugno 2020 | n. 14

Disposizione concernente la gestione del bilancio 2020/2022, modifiche ad integrazioni e aggiunte regionali ed altri provvedimenti urgenti ed ordinativi.

Legge regionale

#### CONDOMINIO, IMMOBILI

##### Agenzia delle Entrate | Risposte agli interpelli | 12 giugno 2020 | n. 195

Bonus fiscale - lavori di restauro della facciata esterna e del balcone - Art. 36 bis (comma da 275 a 275, lettera legge 27 dicembre 2009, n. 160)

Pratica

Vedi articolo

### Smart24 Condominio Risponde

Gli esperti del Sole 24 Ore rispondono ai tuoi quesiti!

#### IMMOBILI | 19 giugno 2020

##### Forum Risponde - [Sismobonus post condonazioni]

Il Sismobonus è una misura di incentivazione a favore del patrimonio, quale sia un edificio esistente o nuovo, per esempio, quale ristrutturazione.

#### CONDOMINIO, IMMOBILI | 15 giugno 2020

##### Agevolazioni sulla casa - A lavori e pagamenti fatti il separato risulta a dettare

Il coniuge che ha lavorato in un'azienda commerciale e che ha pagato separatamente il mutuo, può beneficiare dell'agevolazione della casa.

#### CONDOMINIO, IMMOBILI | 15 giugno 2020

##### Agevolazioni sulla casa - Impianti idrici, agevolati solo i lavori nelle parti private

A causa di un'operazione di manutenzione straordinaria, come la sostituzione di un impianto idrico, sono ammessi i lavori di manutenzione fino al limite del 36%.

Vedi tutto

### I miei prodotti

Consulta i prodotti di Smart24 Condominio

#### IL SOLE 24 ORE

Il servizio online per richiedere i tempi di intervento.

24

#### QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO

19 giugno 2020

1

#### QUOTIDIANO EDILIZIA E TERRITORIO

19 giugno 2020

1

#### CONSULENTE IMMOBILIARE

Numero 100

20 giugno 2020

13

Vedi tutto

### Tabelle millesimali e ripartizione spese

Software per il calcolo dei millesimi di proprietà e per la ripartizione delle spese condominiali

Accedi

### Biblioteca

Seleziona le risorse e-book

#### 20 giugno 2020

##### BONUS 110%, i lavori per la casa. Gli interventi agevolati

#### 19 giugno 2020

##### LE MONOCRAFFE, Amministratore di condominio, parti comuni e gestione dell'emergenza epidemiologica

#### 19 giugno 2020

##### AFFITTI. Guida alle locazioni abitative e commerciali. Le novità dell'emergenza COVID

Vedi tutto

### Video Tutorial

Scopri le funzionalità e le potenzialità di Smart24 Condominio

#### COME CERCARE LE INFORMAZIONI

19 giugno 2020

Ricerca libera

Vedi tutto

SMART 24 CONDOMINIO

SMART 24 CONDOMINIO

COME SI USA

## Numero 1093

30 giugno 2020



PDF SCARICA NUMERO

SOMMARIO INDICE PER ARGOMENTO

### RUBRICHE

Rassegna Agevolazioni



#### Agevolazioni regionali

Novità



#### Notiziario Real Estate

Novità



#### Notizie in breve

Rassegna Massimario



#### Repertorio

### IMMOBILI E CONDOMINIO

#### LE FORMULE COMMENTATE

Condominio



#### Le formule commentate del condominio

Verbale dell'assemblea (ripartizione di spesa in quote uguali - con maggiorazione)

Rassegna Coordinate



#### La giurisprudenza

#### COMMENTI

Assemblea di condominio



#### La riunione assembleare dopo l'emergenza Covid-19: le precauzioni da adottare

 **Telefisco 2020**

Obiettivo rilancio

Speciale Telefisco

Martedì 23 Giugno 2020  
ore 09.00-12.00



# Le sintesi del Sole

# Bonus 110% I lavori per la casa

### Gli interventi agevolati

Da quelli «trainanti» come cappotto termico e nuova caldaia a quelli «trainati» come serramenti e pannelli

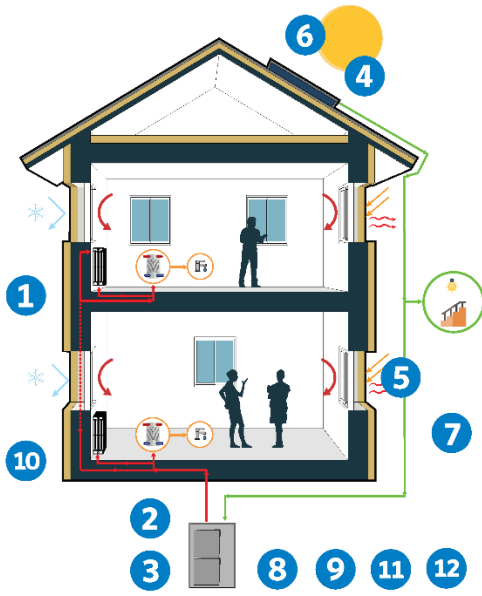
Si può approfittare delle opere di isolamento termico e di efficientamento energetico per effettuare anche interventi antisismici sull'edificio



Sul Sole 24 Ore online in vendita la guida al 110% in 36 pagine <https://24plus.ilsole24ore.com>

### Dalle fondamenta al tetto la mappa dei lavori

- 1 - Isolamento**  
L'isolamento delle superfici opache orizzontali e verticali è un intervento «trainante». Si realizza dall'esterno (il «cappotto»), dimensionando, la progettazione di canna fumaria e impianto di addizione di combustibile
- 2 - Caldaia**  
La sostituzione di un impianto di riscaldamento (intervento «trainante») con una caldaia a condensazione richiede un corretto dimensionamento, la progettazione di canna fumaria e impianto di addizione di combustibile
- 3 - Pompa di calore**  
La pompa di calore che sostituisce un impianto di riscaldamento (intervento «trainante») è un generatore di calore molto efficiente se operante a bassa temperatura, particolarmente se abbinato a sistemi radianti e ventilconvettori
- 4 - Fotovoltaico**  
I pannelli fotovoltaici godono del 36% se installati congiuntamente alla realizzazione di un intervento «trainante». Hanno un rendimento ottimizzato se abbinati ad un sistema di accumulo elettrico, anch'esso incentivato al 36%
- 5 - Serramenti**  
La sostituzione dei serramenti esistenti rappresenta un intervento «trainato». Per evitare un peggioramento della qualità dell'aria interna, si consiglia la contestuale installazione di una macchina per la ventilazione meccanica
- 6 - Pannelli solari termici**  
I pannelli solari termici (meno efficienti di quelli fotovoltaici quando la giornata non è soleggiata) contribuiscono alla produzione di acqua calda sanitaria e all'integrazione dell'impianto di riscaldamento, rientrano tra gli interventi «trainati»



- 7 - Ricarica**  
L'installazione di colonnine di ricarica per auto elettriche rientra tra le attività di edilizia libera ed è un intervento «trainato». Ottimale l'installazione congiunta con impianto fotovoltaico e sistema di accumulo
- 8 - Antisismica**  
Più difficile fare una classificazione degli interventi che è possibile realizzare per mettere in sicurezza il proprio fabbricato. Ogni edificio, infatti, ha un comportamento diverso, sarà essenziale la diagnosi
- 9 - Combinazioni**  
Sul fronte della messa in sicurezza, bisogna anzitutto considerare che molte delle tecnologie oggi disponibili si possono combinare agli interventi di efficientamento energetico, come la realizzazione del cappotto termico
- 10 - Resistenza**  
Alcuni interventi migliorano la resistenza dell'edificio ad esempio l'introduzione di setti (elementi verticali come pareti) in cemento armato, il ripristino delle armature nelle strutture in cemento armato, l'uso di fibre
- 11 - Domanda**  
Un'altra strategia consiste nel ridurre la domanda, cioè gli effetti del sisma. Si può fare, ad esempio, con l'isolamento alla base, che in modo semplicistico può essere pensato come mettere dei pattini alla struttura
- 12 - Costi**  
Una variabile decisiva per la messa in sicurezza antisismica è quella dei costi. Nel pianificare un intervento bisogna sempre considerare quanto costerebbe, in alternativa, realizzare un edificio nuovo

### La detrazione

### Fisco generoso ma con molti limiti, regole e controlli



Luca De Stefanis

**IL LIMITE DI SPESA**  
Il tetto di spesa si ottiene moltiplicando la somma usata per ogni unità immobiliare nell'edificio

**A**nche per ottenere la detrazione del 36% sui tre nuovi interventi «trainanti» - cappotto termico, caldaia a condensazione o pompa di calore -, le persone che vogliono accedere al condono dovranno effettuare il pagamento del «vincolo di solidarietà bonaria» (partecio) entro il 30 giugno. I limiti massimi di spesa delle opere di bonaria o bonaria cura, indicati nella norma, poi, sono riferiti all'unità principale e alle sue pertinenze unitariamente considerate.

**Pagamento delle spese al 110%**  
Per ottenere la detrazione del 110% sui tre nuovi interventi «trainanti» (cappotto termico, caldaia a condensazione o pompa di calore), le persone fisiche e gli amministratori di condominio dovranno effettuare il pagamento dei lavori mediante bonifico bancario postale dal quale risulti la causale di versamento ad esempio, «opera bonaria ai sensi dell'articolo 89 del decreto legge 30 settembre 2010, n. 178, convertito in legge 28 febbraio 2011, n. 43, e del codice fiscale del beneficiario della detrazione (per il condono), il suo codice fiscale e quello dell'amministratore o di altro condonante che effettua il pagamento) e il numero di partita Iva o, in caso di codice fiscale del beneficiario del bonifico.

**La guida.** Occorre confrontarsi con i tecnici per non sbagliare nel labirinto dell'agevolazione: la mappa degli interventi possibili per realizzare una casa non energivora e sicura

# Risparmio e antisismica, serve un abito su misura

**Saverio Fossati Giuseppe Latour**  
**S**aperne di fisco non basta. Già sono piuttosto complesse le regole per accedere al superbonus del 110% sui giusti binari: tributario-fiscali (già vedea il focus di 26 maggio, cui seguirà quello del 1° luglio con tutti gli aggiornamenti). Ma da moltissimi lettori è arrivata la richiesta di capire di più sul significato concreto degli interventi possibili, sia per quanto riguarda l'impegno realizzativo che per gli effetti delle opere realizzate.  
Non a caso, infatti, di via via i lavori che stiamo facendo sono sempre più perché, come si sa, questo è vero solo sino a un certo punto, considerato che il mercato dei crediti d'imposta non è ancora formato. Sono della norma è quello di riqualificare il patrimonio immobiliare residenziale italiano dal punto di vista del consumo di energia e della sicurezza (le tre zone sismiche ammesse al bonus del 110% coprono gran parte della penisola).  
Ogni lavoro, quindi, ha un suo perché. A cominciare dal «cappotto termico», che in realtà, come spiegato alla pagina seguente, si de-

clina in tre tipologie di opere piuttosto diverse tra loro, con tecnologie varie, e, soprattutto, con effetti assai diversi sul risparmio energetico.  
L'ogni tipologia di intervento è associata alla particolare situazione dello stabile, per cui per un immobile è soggetto a vincoli storico-paesaggistici l'unica scelta possibile sarà quella di operare all'interno delle singole unità immobiliari.  
A pagina 3 del dossier sono illustrati i principali lavori legati al risparmio energetico, per i quali l'110% di detrazione ordinaria è del 9%, che sale però al 110% se vengono associati a una delle tre tipologie di interventi «trainanti» di cui a pagina 2 di questo dossier. Quindi si apre una nuova stagione per i serramenti e i pannelli solari, i cui vantaggi e svantaggi sono spiegati con chiarezza.  
L'ultima pagina del dossier è dedicata ai lavori antisismici, che beneficano anch'essi del 110% (anche se non realizzabili in abbinata a quelli di ecobonus). In questo caso si scopre una cosa: la messa in sicurezza antisismica è un abito su misura, che va adattato alle condizioni del singolo edificio. Non è possibile dare una ricetta che funzioni per tutti, ma solo delle indicazioni generali. Ci sono, cioè, due approcci che di-

**Le soluzioni tecniche alla prova di stato dell'edificio e costi da sostenere**

**1 LE TRE SOLUZIONI**  
**Il rivestimento**  
I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi (Cam) di cui al Dm del 1° ottobre 2017, in attesa di ulteriori decreti attuativi. L'intervento deve essere garantito da una prestazione migliore rispetto ai limiti previsti dal decreto del 28 gennaio 2010

**2 LE ALTERNATIVE**  
**Caldaie e pompe di calore**  
Le pompe di calore garantiscono una buona efficienza se viene prodotta acqua a temperatura non superiore ai 40-42°C (in riscaldamento). La caldaia a condensazione garantisce la massima efficienza se fatta lavorare per produrre acqua a 45°C circa

**3 LAVORI «TRAINATI»**  
**Pannelli fotovoltaici**  
Il dimensionamento di un impianto fotovoltaico parte sempre dal fabbisogno energetico dell'edificio: si devono conoscere i consumi elettrici annuali cui l'impianto fotovoltaico dovrà far fronte. La capacità produttiva di un impianto fotovoltaico dipende dal materiale impiegato

**4 L'ANTISISMICA**  
**Le domande da farsi**  
Bisogna chiedersi per ogni intervento da realizzare quanto siamo disposti a spendere per migliorare il comportamento strutturale del nostro edificio, anche in proporzione al valore di una nuova costruzione, e quali disagi possiamo sopportare per un cantiere

stinguono tutti gli interventi di messa in sicurezza. Da un lato, i lavori che tendono a migliorare la resistenza della struttura a un terremoto: è possibile, ad esempio, introdurre elementi che si svincolano le strutture portanti dell'edificio. In alternativa, ci sono lavori che tendono a isolare l'edificio dal sisma, ammorzandone gli effetti. Un esempio classico, in questo direzione, è quello degli isolatori, «pattini» che vengono sistemati sotto la struttura e che la proteggono facendola muovere in modo indipendente dal terreno.  
Questo, come detto, vale in teoria. Perché la pratica sarà fatta dalla combinazione di questi approcci, in considerazione delle caratteristiche di ciascun edificio. Per arrivare a una decisione finale, poi, andranno pesati almeno altri due elementi: i costi, soprattutto in confronto a quello che servirebbe per realizzare un edificio nuovo, e il disagio per le persone, perché molte di queste opere richiedono l'apertura di cantieri piuttosto complessi. Sullo sfondo, comunque, si profila un obiettivo ambizioso: realizzare, in un colpo solo, messa in sicurezza ed efficientamento energetico. Le tecnologie oggi disponibili lo rendono possibile.

## RISCHIO DI ABUSI

# Riqualificare a costo zero ma con oneri finanziari

Saverio Fossati

Ci sono in ballo lavori per sei miliardi almeno secondo le stime dell'Ance. Un grosso investimento che dovrebbe servire a mettere in moto un settore primario esausto, riqualificando la casa di milioni di italiani. E se finalmente partisse anche il recupero delle facciate, rimasto congelato, si aggiungerebbero altri 3-4 miliardi. Cifre importanti, che peseranno sull'erario ma potrebbero contribuire a far ripartire la nostra fragile economia.

### IL VOLANO

**1** In realtà, questi dieci miliardi di lavori, che potrebbero dar vita ad altrettanti euro in detrazioni fiscali, rappresentano in buona parte delle imposte che lo Stato non avrebbe mai incassato. Si tratta infatti di interventi che probabilmente in gran parte, non sarebbero mai stati avviati senza questa spinta della cessione del credito fiscale: ottenere uno sconto in fattura tale da azzerarne il saldo non è come detrarre una parte in dieci anni. Lo Stato, quindi, non avrebbe mai incassato quei 3-4 miliardi di imposte e quindi la spesa reale si riduce a 6-7 miliardi. Ma i centri abitati d'Italia potrebbero davvero cambiare aspetto e il risparmio energetico complessivo si tradurrebbe in enormi vantaggi per la comunità.

### COME FUNZIONA

**2** Il meccanismo ideato nel DL Rilancio è piuttosto complicato e lascia i suoi molti dubbi all'agenzia delle Entrate, che ha 30 giorni di tempo per definire il tutto. Ma la sostanza è che per fare i lavori si può arrivare a non sborsare nulla, salvi gli oneri finanziari che da qualche parte toccherà far saltar fuori: se la mia spesa di 100 vale 110, quei 10 in più dovrebbero coprire gli oneri finanziari di cinque anni e le commissioni nei vari passaggi. Non basteranno (infatti nella prima versione si parlava di 120 per cento) e quindi si dovrà stare attenti ai preventivi gonfiati.

### LA CONGRUITÀ DELLE SPESE

**3** Il rischio è già stato evidenziato dal presidente dell'Enca, Federico Testa, che ha lanciato l'allarme su «abusì e dichiarazioni false». Nel DL 34/2020, infatti, per evitare che committente e impresa si mettano d'accordo per avvicinare le fatture ai tetti massimi di detraibilità, è stato concepito un sistema di visti di conformità, attestazioni e verifiche sulla congruità tra lavori e spese. Che produrrà molta carta ma sarà poco controllabile da parte delle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### IFOCUS DEL SOLE 24 ORE

Il Sole 24 ORE - Milano - Settimanale  
In vendita abbonata obbligatoria  
con il Sole 24 ORE a € 2,50 (l'Focus del  
Sole 24 ORE € 0,50) - Il Sole 24 ORE € 2,00  
Solo ed esclusivamente per gli abbonati  
in vendita separata dal quotidiano a 0,50

01411460191/27maggi3/2020

0 0 0 7 0



9477228241520064

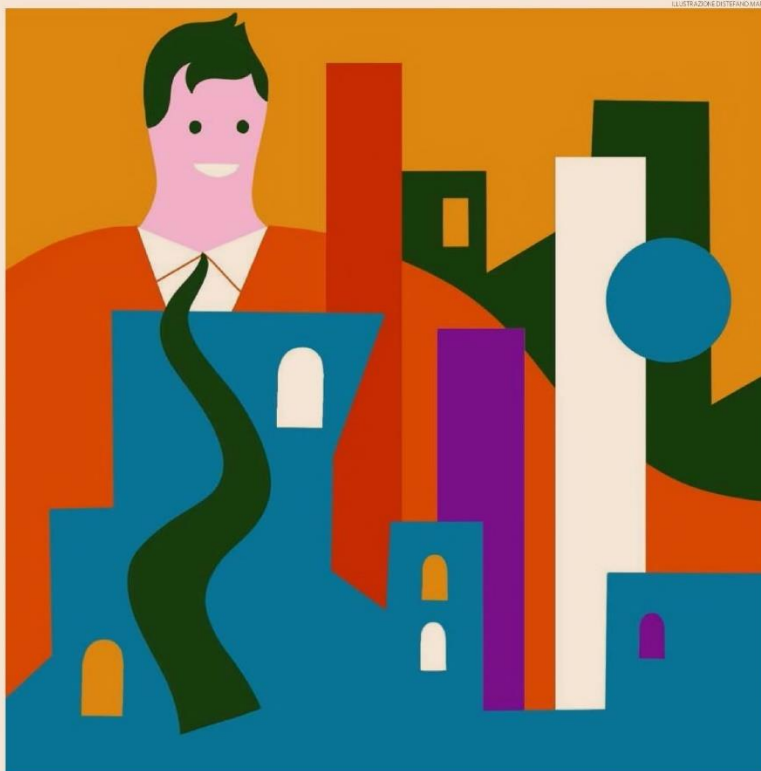
## NORME & TRIBUTI FOCUS

Il Sole **24 ORE**

Mercoledì 27 Maggio 2020  
www.ilssole24ore.com/focus

TUTTE LE STRADE PER OTTENERE LO SCONTO

# Decreto rilancio Casa, il bonus 110%



### L'ULTIMA USCITA DELLA SERIE

**IL DL RILANCIO AI RAGGI X**  
Domani: tutti i nuovi aiuti per le imprese



Ogni fascicolo è in vendita insieme con il Sole 24 Ore, a 0,50 euro più il prezzo del quotidiano

### L'INIZIATIVA

**SERVIZIO AI LETTORI**  
È possibile inviare i propri quesiti agli esperti del Sole

**Online e su carta**  
Quesiti all'indirizzo [www.ilssole24ore.com/forum/riancio](http://www.ilssole24ore.com/forum/riancio). Le risposte più importanti sul quotidiano

OGNI GIORNO LE NOTIZIE PER L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Per abbonarsi al Quotidiano Condominio **Il Sole 24 ORE**  
scrivere a [servizio.abbonamenti@ilssole24ore.com](mailto:servizio.abbonamenti@ilssole24ore.com), tel. 0230300600.