

IL CONDOMINIO. RIQUALIFICARE GUADAGNANDO!

INTRODUZIONE

Nei paragrafi seguenti è riportata una mini guida su come riqualificare gli edifici condominiali a costo zero, o persino con un forte guadagno economico per i condòmini. Di fatti, il quadro normativo in vigore dal 1° gennaio 2017, i ridotti interessi bancari e l'accessibilità ai mutui con garanzia di ogni condominio, messa a punto con lo strumento trattato nella presente, hanno determinato, in tal senso, vantaggi senza precedenti storici!

QUADRO NORMATIVO GENERALE

La Legge di Stabilità ha prorogato l'ecobonus per la riqualificazione energetica fino al 31 dicembre 2021 (per altri 5 anni!) e la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie fino 31 dicembre 2017.

I nuovi incentivi fiscali a favore degli interventi di riqualificazione figurano tra le "Misure per la crescita" indicate nella legge di Bilancio per il 2017. La finalità del provvedimento è di introdurre uno strumento di forte e rapida attuazione, imprimendo un cambiamento nelle prassi manutentive degli edifici in linea con le esigenze di sviluppo dell'occupazione, riduzione dei consumi di energia, tutela ambientale e soprattutto riqualificazione del patrimonio edilizio.

I maggiori vantaggi sono volti alla riqualificazione energetica delle parti comuni degli edifici condominiali, pur restando valide le forme di agevolazione inerenti la manutenzione e la ristrutturazione.

Nella presente ci occuperemo esclusivamente delle parti comuni condominiali. Partiamo, dunque, dal definire le principali categorie di agevolazioni e privilegi fiscali di riferimento:

a) Detrazione fiscale del 50% dei costi di manutenzione sostenuti per qualsiasi tipo di opera. Il condominio **può detrarre al 50% qualsiasi tipo di intervento realizzato sulle parti comuni**, a differenza delle abitazioni private, le quali accedono ai privilegi fiscali solo per interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo;

- b) Detrazione fiscale al 50% per l'acquisto di arredi condominiali;
- c) Detrazione d'imposta del 50% per le spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3 – il Salento è escluso).
- d)
 1. Ecobonus pari al 65% per interventi di riqualificazione energetica di qualunque tipo, in edifici già dotati di vecchi impianti di riscaldamento;
 2. Ecobonus pari al 70% per interventi riqualificazione energetica che interessano l'involucro edilizio dello dell'edificio, per almeno il 25% della superficie disperdente totale;
 3. Ecobonus pari al 75% per interventi riqualificazione energetica che interessano l'involucro edilizio dell'edificio, se la riqualificazione è finalizzata al miglioramento e al risparmio sulla spesa energetica sia estiva che invernale.

In merito alle precedenti lettere "a" e "b" la nuova norma proroga i termini per la detrazione fiscale sino al 31 dicembre 2017, senza introdurre nessuna variazione significativa. La detrazione di cui alla lett. "c", seppur una novità, introdotta per il periodo compreso tra il 1 gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021, non ha alcuna rilevanza in Salento, essendo zona a bassa pericolosità sismica. La vera rivoluzione è data dalla norma sugli ecobonus energetici. Di fatti, oltre ad essere state introdotte 3 aliquote di benefit, molto alte (fino al 31 dicembre scorso esisteva la sola aliquota del 65%), la loro efficacia resta estesa sino al 31 dicembre 2021, ed è deducibile sia dall'IRPEF, che dall'IRES. Inoltre, il comma 74 della Legge di Stabilità 2016 ha previsto, che i soggetti in "no tax area" (cioè nella soglia di reddito per la quale non è presente tassazione), che sostengono spese per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi. Nel dettaglio la disposizione normativa fornisce la possibilità, a tali contribuenti, di cedere ai fornitori incaricati dell'esecuzione dei lavori condominiali un credito pari alla detrazione IRPEF spettante. (*Provvedimento direttoriale dell'Agenzia delle Entrate del 22 marzo 2016 - Prot. n. 43434*). E' importante sapere, anche, che l'adesione ai benefici

Condominio "GIORGIA" Collepasso (LE)



fiscali derivanti dalla riqualificazione delle parti comuni condominiali, non esclude la possibilità di fruire dei benefici fiscali inerenti opere alla singola unità abitativa, fatte in autonomia dal condomino.

Le agevolazioni fiscali e gli ecobonus derivanti da interventi condominiali non si cumulano con quelli privati, tant'è che, con una risoluzione emessa per rispondere ad un interpello l'agenzia delle entrate, nel 2007, ebbe modo di affermare che dal complesso della normativa all'epoca vigente *“le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, debbano essere considerate in modo autonomo”*.

LO STATO EDILIZIO GENERALE

Gli anni che vanno dal 1952 e il 1963 sono stati quelli del boom economico per l'Italia e di conseguenza sono stati anche gli anni del boom edilizio. Altrettanto si può dire per il periodo che va dai primi anni '80 alla fine degli anni '90. Più della metà dei condomini esistenti sono realizzati in queste epoche.

Si tratta ovviamente di edifici ormai inadeguati, sia per la tipologia costruttiva (decisamente poco attenta all'efficienza energetica), ma anche in molti casi per la qualità dell'architettura oltre che per lo stato di conservazione.

Si potrebbe parlare per ore dell'argomento, senza mai smettere, ma per ragioni di sintesi, ci si sofferma solo per sottolineare come edificio di questa tipologia, abbia effetti dannosi su:

- 1) **Le finanze di chi vi abita.** Riscaldare e/o rinfrescare un edificio di vecchia costruzione può costare fino a 20 volte in più rispetto ad un nuovo edificio, realizzato secondo i criteri dell' *“abitare sostenibile”*;
- 2) **La struttura statica.** In quegli anni di certo non si isolavano i marcapiani dei solai ed i pilastri, spesso non si conosceva nemmeno il concetto di *“ponte termico”*, di conseguenza il calcestruzzo che tra l'altro non aveva le caratteristiche dei moderni conglomerati, che è stato protetto da un solo sottile strato di intonaco, logorato dal tempo, tende a far passare l'umidità, producendo l'arrugginimento delle armature metalliche, quindi lesioni, infiltrazioni e **persino riduzione delle prestazioni strutturali**;

- 3) **La salute.** Le dispersioni termiche e le infiltrazioni, spesso dovute alle lesioni derivanti dai continui micro assestamenti, cui è maggiormente soggetta una struttura in calcestruzzo le cui parti strutturali non sono protette dagli sbalzi di temperatura e dall'umidità, generano inevitabilmente muffe e cattiva qualità dell'aria;
- 4) **Il decoro.** Non servono certamente spiegazioni!;
- 5) **L'ambiente.** E' noto che un edificio che consuma di più inquina di più.

COME INTERVENIRE

Stante il quadro normativo estremamente premiante, e lo stato edilizio generalizzato per circa la metà dei condomini, intervenire in maniera decisiva appare quanto mai conveniente e necessario. E' importante, però, comprendere come agire al meglio. Abbiamo visto, nel paragrafo sul quadro normativo, che vi è una netta distinzione tra opere di manutenzione, ristrutturazione e/o ammodernamento delle parti comuni, ed opere di riqualificazione energetica.

Sappiamo anche che su molti edifici di vecchia costruzione l'ideale è realizzare un intervento significativo, che riguarda entrambe le categorie di opere e che risolva ogni aspetto critico. In questo modo si possono centrare a pieno gli obiettivi di qualità, e far sì che anche fabbricati vecchi di 50 anni possano offrire un confort generale ed un decoro, simili a quelli di fabbricati più moderni. In linea di massima si può affermare che:

- In alcuni vecchi edifici si dovrebbe intervenire sugli spazi esterni (percorsi, recinzioni, cancelli, giardini...), sui vani scala e sugli ascensori, sui lastricati solari, sulla corsia dei box, sulle facciate, sugli impianti comuni, ecc.;
- In molti di essi bisognerà intervenire solo su alcune delle opere elencate;
- In quasi tutti gli edifici di vecchia data bisogna intervenire sulle facciate (ovvero sull'involucro).

Dunque il vero vantaggio normativo sta nel fatto che il maggior beneficio fiscale è previsto per opere di larghissima scala. Tale è l'interesse del legislatore che ha introdotto bonus molto alti, la cessione del credito per i contribuenti *“incapienti”* e la possibilità di detrarre i costi sostenuti anche a soggetti diversi dalle persone fisiche.



Passando all'aspetto pratico, va tenuto conto che le opere sull'involucro producono un duplice effetto, in quanto determinano un importante efficientamento energetico ed una ristrutturazione estetica dell'immobile.

La realizzazione di un cappotto termico è dunque, senza alcun dubbio, una delle prime opere da tenere in considerazione quando si vuole ristrutturare un vecchio edificio condominiale. Questa opera (da sola) è in grado di risolvere, o quanto meno ridurre, tutte le criticità elencate al capitolo precedente, ossia favorisce l'economia di gestione, la preservazione delle strutture statiche, l'eliminazione dell'umidità, il miglioramento dell'aria degli ambienti, il decoro urbano e l'impatto ambientale.

Si pensi che un cappotto dello spessore di soli 4 cm è in grado di triplicare l'efficienza energetica di un muro in blocchi pieni di pietra dello spessore di cm 35!

Oltre al cappotto termico, in molti casi è auspicabile intervenire anche sugli infissi, che pur essendo privati possono rientrare in un programma di riqualificazione condominiale, i cui costi verrebbero suddivisi in ragione dei serramenti di proprietà di ogni condomino; ed infine sui tetti, che sono una delle principali cause di dispersione. Data l'importanza dell'argomento, molte importanti aziende hanno prodotto dei pannelli calpestabili, con grandi capacità isolanti, facili da posare e di ridotto spessore, così da risolvere i problemi di dispersione di un tetto, con poche semplici opere.

Ad ogni buon conto, prima di procedere alla ristrutturazione generale di un edificio condominiale, è bene fare una analisi attenta di tutti gli aspetti critici dell'immobile e delineare un quadro completo, dando priorità agli interventi di prima necessità (quali ad esempio la messa in sicurezza, l'accessibilità, le riparazioni per danni presenti e futuri, ecc.), poi a quelli di riqualificazione funzionale (quindi anche energetica), ed in fine a quelle opere meramente decorative.

I COSTI

Il titolo di questo documento non assolutamente casuale! **La riqualificazione di un vecchio condominio potrebbe costare "zero", o addirittura molto meno.** Tutto dipende dalle scelte progettuali che si adottano. Faccio un esempio.

Supponiamo di dover fare una importante ristrutturazione ad un vecchio edificio, ipotizzando un investimento medio di diecimila euro per ogni unità immobiliare (l'importo è indicativo, non fosse altro per il fatto che ogni unità pagherà in modo differente i costi di ristrutturazione, in ragione dei propri millesimi e anche dei propri benefici). Supponiamo che tali costi (come spesso accade) siano ripartiti in misura del 50% per opere di ristrutturazione ed in misura del 50% per interventi di riqualificazione energetica all'involucro dell'edificio. In tal modo si avrebbe un bonus fiscale

medio non inferiore al 60% dell'investimento, vale a dire, per il nostro esempio, di almeno € 6.000 (in dieci anni), per ogni unità. Ora immaginiamo che la nostra unità abitativa, commerciale o direzionale che sia, abbia una superficie netta di 90 mq (per interventi diversi da quelli condominiali è possibile fruire degli sgravi ristrutturazione solo in caso di abitazione).

Grazie all'efficientamento energetico, se ben progettato, la nostra unità potrebbe passare da una (quasi certa) classe "G", ovvero da una unità che ha un consumo pari o superiore a 300 kwh/annui per metro quadrato, ad almeno una classe "C" (con interventi importanti si possono raggiungere anche classi superiori), che ha un consumo di circa 50, 60 Kwh/mq annui. Ne consegue che per garantire un microclima ideale all'interno dell'unità immobiliare, che va dai 21° di inverno ai 24, 25° d'estate, si risparmiano annualmente circa 22.000 Kwh (circa 2000 euro). Ora, tralasciando (per un attimo) tutti gli altri vantaggi che si ottengono dalla realizzazione degli interventi all'involucro, soffermiamoci a valutare il solo aspetto economico. **E' lampante che a fronte di una spesa di 10 mila euro, se ne recuperano ben 26 mila in 10 anni** (6 mila di detrazione fiscale e 20 mila di risparmio energetico)!


I LIMITI

Stante l'indiscussa convenienza (sotto ogni aspetto) di quanto esposto, viene da chiedersi come mai si interviene così raramente nel recuperare i vecchi condomini. Le risposte sono molteplici, si va dalla non curanza alla mancanza di informazione, ma la causa certamente più importante è quella economica.

Iniziare un intervento di tale portata implica la disponibilità contemporanea di una cospicua somma di denaro da parte di tutti i condomini, oltre alla volontà di spenderla in tal modo. Cosa certamente non facile.

L'alternativa è quella di deliberare l'accensione di un mutuo. Anche in questo caso gli ostacoli non sono pochi, dal momento che normalmente i mutui condominiali sono di natura solidale, ossia tutti i condomini sono obbligati in solido nei confronti dell'istituto di credito per l'intero importo mutuato.

LA SOLUZIONE


 **STUDIO tundo** (rappresentato dallo scrivente) e "Banca Popolare Pugliese", che ha dimostrato grande sensibilità all'argomento, hanno definito una soluzione al problema esposto.

A seguito di una serie di incontri, analisi e valutazioni, la Banca ha manifestato ufficialmente la sua disponibilità ad erogare mutui condominiali senza vincolo di solidarietà, differenziando le responsabilità di ogni singolo condomino. In particolare, la banca


emetterebbe un mutuo condominiale, in cui ogni condomino garantirà la sola propria quota di debito, mediante una fidejusione sottoscritta gratuitamente presso la medesima banca. Operazione che, per forza di cose, si svolge previa la verifica dei requisiti professionali dell'amministratore e la capacità di rimborso dei condomini.

Tornado ad un paio di paragrafi addietro, la capacità di rimborso è normalmente dimostrata dal progetto stesso (ciò non esclude la discrezionalità della Banca). Di fatti nell'esempio precedente è emerso che un condomino "tipo" spenderà circa 10 mila euro, che in un mutuo di 10 anni si traducono in 1000 euro oltre ad interessi (che attualmente sono al minimo storico) e spese di istruttoria, per un totale di circa 1250 euro annui. Egli, però, beneficerà di circa 600 euro annui di detrazione fiscale e di circa 2000 euro annui di risparmio energetico. **Ogni condomino, malgrado il peso del mutuo, dopo una buona ristrutturazione del fabbricato, avrà un reddito più alto di quello che aveva in precedenza.**

COME ACCEDERE

 **STUDIOtundo** si occupa da sempre di edilizia, rinnovo tecnico e tecnologico degli edifici e project management. Per quanto in argomento ha definito uno strumento apposito, atto alla programmazione accurata delle opere e all'ottenimento del mutuo. Si tratta nello specifico di uno studio di fattibilità molto dettagliato, che:

- Analizza le criticità generali dell'edificio che si intende ristrutturare/riqualificare;
- Propone una serie di soluzioni adatte al recupero dell'immobile;
- Determina i costi di intervento, dividendoli per categorie (così da permettere all'Assemblea condominiale di approvare anche parzialmente l'intervento proposto);
- Suddivide i costi di intervento, ivi comprese anche le spese accessorie (quali spese tecniche, amministrative, ecc.) tra i condomini, individuando per ognuno l'incidenza specifica di ogni opera.
- Valuta i benefici fiscali ed energetici di massima di ogni condomino;

Inoltre,  **STUDIOtundo** rappresenta l'intervento proposto in assemblea, in modo da poter consentire una deliberazione consapevole e assiste l'amministratore nelle fasi iniziali dei rapporti con l'istituto di credito.

Lo screening iniziale, fondamentale per poter definire gli interventi ed accedere al prestito bancario consapevolmente, è uno strumento economicamente poco gravoso, e non vincola il condominio all'affidamento allo studio di incarichi successivi, né per la progettazione definitiva ed esecutiva, né per le attività connesse alla realizzazione dell'opera (direzione lavori, coordinamento della sicurezza, capitolati, assistenza ai contratti, contabilità, ecc.). Inoltre, lo screening iniziale resta un documento di riferimento importantissimo per le fasi successive di progettazione e realizzazione delle opere.

COLLEPASSO – via Volta.
Progetto di Riqualificazione del condominio "Giorgia"

Il condominio "Giorgia" è il primo edificio per cui si è stato sviluppato lo studio di fattibilità descritto nella presente

 **STUDIOtundo**

p.zza Vittoria,19- 73040 Collepasso (LE)
tel. 0833 431391 - 339 4513214
studiotundo@tin.it – www.studiotundo.it

