

I proprietari hanno pagato solo il 30% del costo dell'intervento grazie alla possibilità prevista dalla Legge di Stabilità 2017



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

Giuseppina Balducci
pres. Delegazione Uppi di Foligno

Si è applicata a Foligno, per la prima volta in Umbria, la norma prevista dalla legge di stabilità 2017 n. 232 su un condominio che già nel 2015 aveva dato l'incarico tecnico per effettuare la contabilizzazione del calore, nonché le nuove tabelle dei millesimi secondo la UNI 10200, che dal 31/12/2015 sono state traslate con ulteriori decreti al 31/12/2016 per poi arrivare all'ultimo rinvio di scadenza al 30/06/2017.

In seguito i condomini si sono resi conto, insieme alla sottoscritta, che anche la centrale termica era obsoleta perché installata nel 1975, con gravi fabbisogni elettrici dovuti agli ausiliari di centrale, come le pompe di circolazione, nonché allo scarso rendimento termico del corpo motrice con un aggravio riscontrato sul fabbisogno termico, proprio perché obsoleto. Nel 2016 l'importo dei lavori per la sostituzione della centrale termica, comprese le spese della contabilizzazione, ammontavano a 89.750,40 euro. Il condominio ha preso del tempo per analizzare e confrontare vari preventivi ma, nel frattempo, nel dicembre 2016, esce la Legge di Stabilità 2017 che concede ulteriori benefici anche "per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali".

La cessione del credito è stata attuata grazie all'emanazione dei seguenti provvedimenti:
♦ Provvedimento dell'Agenzia delle entrate n. prot. 108572 dell'8 giugno 2017 - Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi relativi all'adozione di

PRIMO CONDOMINIO CON CESSIONE DEL CREDITO UN'ESPERIENZA PILOTA REALIZZATA IN UMBRIA

misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico.

♦ Provvedimento dell'Agenzia delle entrate n. prot. 165110/2017 del 28 agosto 2017 - Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici (...) nonché per gli interventi di riqualificazione energetica che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e per quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale".

A decorrere dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.

Ciò significa che, in sintesi tutti i condomini, non solo quelli della *no tax area* (legge di Stabilità 2016), possono cedere il credito Irpef. Dunque anche quelli che non hanno un reddito e quindi più svantaggiati di quelli della *no tax area*. E non solo: anche quelli con redditi virtuosi, ossia **TUTTI** indifferente. Basta essere persone e vivere in un condominio e installare per almeno il 25% delle superfici disperdenti materiali isolanti atti al conseguimento del rispetto dell'indice di prestazione energetica, secondo il d.m. 26 giugno 2015 per il conseguimento delle rispettive trasmittanze termiche di involucro imposte dalla normativa vigente.

Sintetizzando, nel condominio da me seguito, per la sostituzione della centrale termica i condomini mi avevano anche detto di avere un preventivo per la ritinteggiatura delle pareti esterne del condominio. Ho fatto quindi indire una assemblea che deliberava, non la ritin-



Il condominio di via Vienna a Foligno, oggetto dell'intervento di riqualificazione

tegiatura, ma il rifacimento dell'involucro dell'edificio, cioè un intervento che soddisfa entrambe le esigenze, sia quella della riqualificazione energetica con il cappotto, sia quella della ritinteggiatura, in quanto l'intervento di isolamento termico a cappotto comprende anche la tinteggiatura, ovviamente per dare l'opera finita a regola d'arte.

Nella tabella in basso è riportato un riepilogo generale dei costi sostenuti.

CONCLUSIONI

I condomini, a seguito di quanto più sopra esposto, conseguono un valore immobiliare della casa, più elevato, sia nel caso che vogliono vendere la casa sia nell'eventualità che la vogliono affittare. Per cui possono chiedere un canone maggiore.

Inoltre, grazie agli interventi di isolamento termico e alla centrale riqualificata, i costi di gestione sono ridotti al minimo, la classe energetica passa dalla G alla C, e i condomini avranno anche un ottimo comfort abitativo.

Tutto questo ovviamente è stato possibile se-



Giuseppina Balducci, presidente Uppi Foligno

lezionando imprese sul territorio umbro, atte a concedere la possibilità di acquisire i crediti Irpef di ciascun condomino, nonché verificando le opportune garanzie per il condominio nello svolgimento a regola d'arte delle lavorazioni edili previste da progetto (redatto da un tecnico abilitato) e, soprattutto, coinvolgendo tecnici esperti in efficienza energetica.

A chi rivolgersi?



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

Delegazione di Foligno
Presidente della Delegazione:
Giuseppina Balducci
Tel: 0758042496
E-mail: info@emnetwork.it

Grazie all'esperienza acquisita sul territorio umbro, la presidente Giuseppina Balducci di Foligno ha sviluppato un servizio di consulenza, avvalendosi dell'esperienza di un team di esperti del settore della riqualificazione energetica, nell'ambito della cessione del credito, attivo su tutto il territorio nazionale.

RIEPILOGO GENERALE

Intervento di riqualificazione energetica su parti comuni di edifici che interessano l'involucro dell'edificio con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio	Imponibile con Iva 10%	Richiesta di finanziamento del 30% (da suddividere in base ai millesimi di proprietà)
Impresa per appalto Isolamento Termico	€ 228.267,19	€ 68.480,16
Impresa per appalto Centrale Termica	€ 89.750,40	€ 26.925,12
Totale del 30% da pagare		€ 95.405,27
Finanziamento richiesto		€ 115.000,00

Il Finanziamento richiesto, comprensivo anche degli oneri professionali tecnici, è stato pari a € 115.000, da ripartirsi tra i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. Per cui, trattandosi di 21 unità immobiliari, l'importo medio che ciascun condomino deve pagare risulta essere pari a 5.500 euro. È QUESTO IL COSTO PER LA NUOVA CASA.

INFO

Per tutti i condomini, sull'intero territorio italiano, interessati ad un'esperienza analoga, è possibile contattare Assopetroli Assoenergia Lombardia alla seguente e-mail assopetroli.lombardia@garcea.it, inserendo nell'oggetto "Info per cessione del credito d'imposta" oppure chiamando il numero telefonico: 02.70104964. Il cappotto termico realizzato è un cappotto con certificato EOTA (ETA – VALUTAZIONE TECNICA EUROPEA). L'impresa che ha concesso la cessione del credito ha rilasciato al condominio le certificazioni e garanzie necessarie affinché l'amministratore potesse tutelare il condominio.