

CASA

In condominio lavori al bivio in vista del 2017

Cristiano Dell'Oste e Bianca Lucia Mazzei ▶ pagina 5

La legge di bilancio

LA CASA

Nei condomini lavori al bivio in attesa del 2017

Valutazioni accurate per chi ha già cantieri aperti

In vista del restyling

Le spese pagate dagli amministratori fino al 31 dicembre seguono le regole delle agevolazioni attualmente in vigore

2 per cento

Pratiche ecobonus su grandi edifici
Sono i lavori per il 65% eseguiti su immobili oltre i 250 mq

PAGINA A CURA DI
Cristiano Dell'Oste
Bianca Lucia Mazzei

■ Il potenziamento delle detrazioni che premiano i lavori in condominio per il risparmio energetico e la messa in sicurezza antisismica è destinato a diventare uno dei punti forti della manovra di bilancio per il 2017.

In attesa di conoscere la formulazione definitiva delle nuove misure, una volta incassato l'ok del Parlamento, tanti proprietari sono chiamati - fin da subito - a decidere il da farsi. E questo vale anche per coloro che sono alle prese con semplici ristrutturazioni edilizie o manutenzioni ordinarie.

Il discorso va differenziato tra gli edifici in cui i lavori sono già in corso e quelli in cui gli interventi sono stati soltanto ipotizzati.

Gli edifici con lavori in corso
Dove il cantiere è già partito, le

spese pagate fino alla fine di quest'anno seguiranno le regole attualmente in vigore, definite dalla legge di Stabilità per il 2016 (si vedano le schede in pagina). Attenzione: per individuare la disciplina applicabile, vale la data del bonifico con cui l'amministratore di condominio paga le imprese e/o i professionisti incaricati dei lavori; non contano, invece, la data delle fatture o dei pagamenti eseguiti dai singoli proprietari.

Nei cosiddetti mini-condomini (dove ci sono fino a otto condomini), se manca l'amministratore, il bonifico può essere fatto da uno dei comproprietari senza dover chiedere il codice fiscale condominiale.

In caso di lavori in corso, però, può essere opportuno pagare entro il 31 dicembre tutto ciò che è possibile saldare all'impresa. E questo per due motivi:

■ da un lato, accelerare il recupero della detrazione già nel 730 e in Unico 2017;

■ dall'altro, evitare difficoltà di raccordo con la disciplina che sarà prevista dal 2017.

Un'eventualità, quest'ultima,

che potrebbe riguardare soprattutto chi sta eseguendo lavori di risparmio energetico agevolati al 65%, per i quali le percentuali potenziate potrebbero nel 2017 essere riservate solo a chi - in seguito all'intervento - riesce a ottenere un miglioramento della classe energetica dell'immobile. D'altra parte, l'obbligo di preconstituire il fondo per i lavori condominiali - quanto meno per stati di avanzamento lavori - fa sì che l'amministratore abbia quasi sempre sul conto corrente condominiale le somme necessarie a pagare in tempo i fornitori.

Inoltre, va ricordato che il grosso dei lavori condominiali per il risparmio energetico consiste nella sostituzione della caldaia con un modello a condensa-

zione, che secondo i rapporti dell'Enea pesa per circa il 30% di tutti gli interventi e che - salvo incidenti di percorso - viene completato prima della stagione fredda. Così come l'installazione di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore, agevolati con il 50% se non sono abbinati al cambio di caldaia.

Le spese saldate nel 2017

Chi non potrà pagare entro fine anno tutte le spese dovrà confrontarsi con le regole 2017. E lo stesso vale per chi dovrà iniziare da qui al 31 dicembre lavori non rinviabili, ad esempio per riparazioni urgenti. In questa ipotesi, cominciare con una semplice ristrutturazione edilizia è forse più prudente, perché si "imposta" un intervento con l'ecobo-



nus non si può cambiare in corsa e passare alla detrazione sulle ristrutturazioni; inoltre, chi parte con il 50% può avere la ragionevole aspettativa di proseguire nel 2017 con la stessa percentuale (o in caso di mancata proroga con il 36%, che è a regime nell'articolo 16-bis del Tuir).

Le delibere in arrivo

Chi è ancora alla fase di discussione, invece, farà bene ad attendere il varo delle norme definitive per il 2017, forte del fatto che quasi il 70% dei cantieri per lavori in casa viene aperto in primavera e in estate.

Le nuove agevolazioni potrebbero rendere più facile anche raggiungere il quorum in assemblea. La presenza di pochi soggetti incapienti o privi del denaro da investire è spesso sufficiente a bloccare i lavori, che anche per questo non sono mai decollati in condominio. Ed è su questi aspetti che si misurerà l'efficacia delle nuove misure. Nulla vieta, intanto, di far redigere una diagnosi energetica o sismica da un tecnico indipendente, preparare un capitolato dei lavori (buona prassi spesso disattesa) e iniziare a raccogliere i preventivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Parti comuni condominiali

● L'articolo 1117 del Codice civile elenca le parti del condominio che sono oggetto di proprietà comune se non risulta diversamente dal titolo. Ecco le voci principali: suolo, fondazioni, muri maestri, tetti, lastrici solari, scale, portoni d'ingresso, vestiboli, anditi, portici, cortili, portineria, lavanderia, locali riscaldamento, stenditoi, ascensori, pozzi, cisterne, acquedotti, fognature e impianti fino alla diramazione con i locali di proprietà esclusiva.

Le regole per i lavori su parti comuni fino al 31 dicembre

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE	RISPARMIO ENERGETICO	INTERVENTI ANTISISMICI	DETRAZIONE SUGLI ARREDI	ADEMPIMENTI E FACILITAZIONI
<ul style="list-style-type: none">La detrazione Irpef sui lavori di recupero edilizio è pari al 50% su una spesa massima di 96mila euro per unità immobiliareSono agevolati gli interventi di manutenzione ordinaria (come la tinteggiatura dell'androne) e quelli più "pesanti" fino alla ristrutturazione ediliziaAlcune opere sono detraibili a prescindere dalla categoria edilizia: eliminazione barriere architettoniche, sicurezza, cablatura, prevenzione infortuni, risparmio energetico	<p>C'è una detrazione Irpef/Tres del 65% delle spese per:</p> <ul style="list-style-type: none">riqualificazione globale di edifici (sconto massimo: 100mila euro);interventi sull'involucro (cambio finestre, coibentazioni: 60mila euro);installazione di pannelli solari per l'acqua calda (60mila euro);caldaie a condensazione o biomasse (30mila euro)tende e schermature solari (60mila euro)apparecchi per il controllo a distanza degli impianti di climatizzazione e acqua calda	<ul style="list-style-type: none">Detrazione del 65% per l'adozione di misure antisismiche su edifici in aree ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e adibiti ad abitazione principale o attività produttive. Nelle altre zone il bonus è del 50%La spesa agevolata è 96mila euro per unità immobiliareGli interventi devono riguardare le parti strutturali e interessare l'intero edificio con progetto unitario nei centri storiciAgevolate anche le spese per progettazione, perizie e relazione di conformità	<ul style="list-style-type: none">Per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici almeno di classe A+ (A per i fondi), finalizzati all'arredo di case ristrutturate c'è una detrazione del 50% su una spesa massima di 10mila euroI lavori su parti comuni che beneficiano del 50% "edilizio" - compresa la manutenzione ordinaria - danno diritto al bonus mobili ma solo per l'arredo di beni condominiali (guardiole, alloggio del portiere, lavatoi) e non dei singoli appartamenti privati	<ul style="list-style-type: none">Ai condòmini, per avere i bonus, basta la certificazione dell'amministratoreNei piccoli condomini senza amministratore non serve il codice fiscale del condomino: si indica nel bonifico il codice fiscale del proprietario che effettua il pagamentoIn caso di lavori di risparmio energetico su parti comuni, i contribuenti che si trovano nella notax area (pensionati, lavoratori dipendenti e autonomi incapienti) possono cedere la detrazione del 65% al fornitore che esegue i lavori

DALLA FINANZIARIA ALLA NUOVA LEGGE DI BILANCIO



Silvio Berlusconi. Presidente del consiglio in carica nel 2009

Dalla Finanziaria alla Stabilità

Nel 2009, in un periodo di recessione e crisi di livello internazionale, la legge 196 cambia le regole di contabilità pubblica e sostituisce la Finanziaria con la legge di Stabilità. Cambiano anche i tempi di presentazione della manovra di fine anno in Parlamento: il Governo deve far pervenire il

provvedimento entro il 15 ottobre. Pure il contenuto - negli ultimi anni la Finanziaria, nonostante i vincoli, aveva prodotto testi enormi e spesso scritti male - deve risultare più asciutto. Dell'impianto fanno parte anche i disegni di legge collegati, in cui inserire le norme che non possono trovare posto nella Stabilità



Mario Monti. Presidente del consiglio in carica nel 2012

Il pareggio di bilancio

Nel 2012 viene introdotto nella Costituzione, con la legge n. 1, il principio del pareggio di bilancio: ogni anno nel bilancio statale deve essere assicurato l'equilibrio tra le entrate e le spese. La novità impone una serie di aggiustamenti alle procedure di contabilità statali

Verso la nuova legge di bilancio

La legge 243 del 2012 dà forma al nuovo principio costituzionale del pareggio di bilancio. Disegna, infatti, il profilo della nuova legge di bilancio, con un passaggio da una concezione formale a una sostanziale. La conseguenza è che si deve abbandonare lo schema delle manovre annuali di finanza pubblica

fondato su due distinti provvedimenti - la legge di bilancio e la legge di stabilità - e mettersi nell'ottica di un unico provvedimento. Si tratta, dunque, di un meccanismo diverso da quello pensato dalla legge 196. Per rendere operativo il nuovo sistema è necessaria una legge che ne disciplini le modalità