

**CONDOMINIO PIAZZA DE MARINI 3 in GENOVA**

**RELAZIONE TECNICA della DIREZIONE LAVORI**

Il sottoscritto geom. Mauro Pedemonte richiesto dall'Amministratore dello stabile di eseguire un'analisi che, partendo dallo stato dei lavori di Manutenzione Conservativa al fabbricato fino a oggi eseguiti, arrivi a suggerire all'Assemblea dei Condòmini se sia possibile pensare all'utilizzo del beneficio fiscale oggi fissato con l'ECO BONUS al 110%, per poter completare tutti gli interventi nell'immediato futuro ampliandoli, se necessario, anche ai prospetti, rilascia l'avanti esteso resoconto che, per facilità di consultazione, è ordinato in capi.

**Capo 1 - Lavori a oggi eseguiti**

Come ormai noto, i lavori a trance sono stati decisi nell'anno 2014, deliberando di procedere all'eliminazione delle infiltrazioni provenienti dalla copertura con interventi periodici mirati, con l'obiettivo prefissato di avanzare per campiture omogenee, allo scopo di evitare sovrapposizioni e/o ripetizioni di lavori nel tempo.

Si partì allora con la presentazione alla Soprintendenza della richiesta di Autorizzazione per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali (art. 21, c. 4 del D.Lgs 42/2004), poiché obbligati dalla presenza di Vincolo Architettonico, con D.M. 21/12/1951 (Cod. Monumentale n. 14, Codice NCTN: 07/00108987), corredata dal progetto di approvazione, comprensivo del corpo Capitolato dei Lavori, che comprendeva gli interventi da eseguirsi in copertura.

Alla richiesta seguì l'Autorizzazione all'esecuzione dei lavori che iniziarono nel mese di marzo del 2015 con l'avvio della prima trance deliberata.

Negli anni successivi sono state realizzate altre trance fino alla quinta, suddivisa in 3 fasi, di cui a oggi sono state eseguite le prime due (A e B), in attesa di deliberare anche la fase C, che è necessario prevedere, in quanto la zona interessata provoca infiltrazioni in uno degli appartamenti sottostante.

I lavori eseguiti a oggi sono rilevabili dalla planimetria che troverete sul sito del Condominio.

**Capo 2 - Possibilità di utilizzo dell'Eco Bonus al 110%**

Preso atto della necessità di approvare la prosecuzione dei lavori almeno per il completamento della 5<sup>a</sup> trance, si pone ora la decisione di porre in esecuzione tal lavoro da solo, o in alternativa, insieme al restauro completo del fabbricato utilizzando lo sgravio fiscale in oggetto.

Per sfruttare al meglio le possibilità offerte, da quello che mi permetto di definire il "finanziamento statale", occorre, in prima istanza, valutare in maniera corretta se, con interventi di miglioramento delle caratteristiche energetiche dell'edificio, si possa ottenere il superamento di due classi energetiche, così come richiesto dal Decreto, rilevabile nel confronto tra l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) del fabbricato allo stato attuale e quello ottenibile dopo l'esecuzione di determinati lavori che, è bene rimarcare, devono ancora essere progettati.

E' opinione del sottoscritto che esista la possibilità di pieno utilizzo di tale possibilità, se si attueranno i lavori di completo isolamento dell'edificio sia sulla parte di copertura, ancora da sistemare, sia su tutti i prospetti del fabbricato.

Date l'importanza del lavoro e la sua complessità, soprattutto in ragione della particolare conformazione della copertura, si suggerisce, nel caso si decidesse di procedere, di tener ben

presente la scadenza del Superbonus, per ora fissata al 31/12/2021, anche se si sta già parlando di proroga si suggerisce, nel caso si decidesse di procedere, di non perdere di vista tale termine.

Dopo aver atteso il Decreto Attuativo del Mise, emanato lo scorso luglio, e tutte le numerose modifiche e precisazioni dell'Agenzia delle Entrate che, in alcuni casi, hanno anche complicato l'indirizzo dei lavori dei tecnici, e dopo la pubblicazione delle nuove istruzioni e delle nuove regole per il visto di conformità, l'Agenzia delle Entrate ha ulteriormente aggiornato le procedure informatiche per comunicare quale delle opzioni si è scelta per beneficiare degli sgravi fiscali.

E' indubbio che, per l'utilizzo del bonus, si consiglia di optare, in alternativa alla Detrazione Fiscale diretta, per lo Sconto in Fattura o per la Cessione del Credito, attuabili secondo diversa metodologia, tramite un intermediario finanziario, o banca, a cui cedere il credito fiscale acquisito.

Tale procedura, esclusivamente telematica, è concretizzabile tramite specifico portale dedicato sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

### **Capo 3 - Iter per attuare l'utilizzo del Bonus fiscale**

Mi preme, a questo punto, informare i Condòmini sul corretto iter necessario per iniziare, procedere e giungere, senza intoppi, alla decisione di aderire, o meno, a tale possibilità.

Il programma sarà sintetico, non per pigrizia, ma per ottenere la chiarezza necessaria a prendere le decisioni più opportune e per fare in modo di terminare tutti i lavori entro la scadenza del 31-12-2021 senza voler considerare, per ora, future proroghe. Gli eventuali lavori dovranno essere terminati, a ns. giudizio, entro tale termine e per far questo, come detto, è necessario ottenere, con i lavori, un miglioramento di almeno due classi energetiche per l'intero edificio. Quindi, per deliberare l'eventuale utilizzo dell'Eco Bonus, è necessario decidere di affidare a un Termotecnico abilitato la Diagnosi Energetica dell'intero edificio riscaldato, per la verifica del raggiungimento di del miglioramento energetico necessario richiesto.

Tale analisi consiste, dopo aver eseguito il rilievo del fabbricato e la visita in ogni appartamento, nella redazione di due distinti A.P.E. per ogni alloggio riscaldato del Condominio, di cui il primo riporta lo stato energetico attuale e, il secondo, la presunta situazione successiva ai lavori progettati. I risultati ottenuti saranno ragguagliati e parametrati per raggiungere la classe energetica dell'intero fabbricato ante e post interventi.

L'affidamento di tale incarico sarà la prima, e unica, delibera necessaria della prossima assemblea, sempre nel caso che si decida di procedere.

Solo dopo aver avuto conferma positiva del passaggio di due classi si potrà poi passare alle fasi successive che, nell'ordine, promuovono:

- fase 1 - redazione del capitolato dei lavori (probabilmente, come già riferito, l'esecuzione del cappotto isolante sulle facciate esterne e l'isolamento completo della copertura ancora da restaurare sia a falde, sia orizzontale, comprendendo in quest'ultima anche i terrazzi e i terrazzini d'attico anche con l'attenzione di valutare eventuali miglioramenti energetici da attuarsi anche all'impianto di riscaldamento );*
- fase 2 - la richieste delle offerte a Ditte qualificate, con provata consistenza economica e con capacità operative tali da assicurare l'esecuzione dei lavori;*
- fase 3 - la redazione del raffronto delle offerte che porterà alla scelta di almeno due imprese a cui si proporrà la Cessione del Credito o lo Sconto in fattura;*
- fase 4 - la redazione della Congruità dei Costi Asseverata da parte di Tecnico Abilitato, opportunamente assicurato per garanzia specifica e diretta;*
- fase 5 - l'attivazione degli atti di cessione dei crediti con la transazioni intervenute tra il Condominio e l'Ente finanziario o la Banca;*

fase 6 - la trasmissione all'Agenzia delle Entrate della documentazione tecnica preparata e della comunicazione di quale delle opzioni (*sconto in fattura o cessione del credito*) si è scelta per beneficiare degli sgravi fiscali.

L'assemblea dei Condomini potrà intervenire su ognuna di queste fasi, o dare mandato al Consiglio di definirle man mano per poter portare nella delibera assembleare solo l'approvazione dell'importo dei lavori e del promotore finanziario, o della banca, a cui cedere il credito fiscale e, in ultimo, il costo che resterà a carico di ogni singolo Condomino, prodotto dal maggior onere finanziario per l'opera oltre il 110%.

#### **Capo 4 - Interventi trainati**

Le tipologie d'intervento prima sommariamente descritte, se saranno eseguite, sono definite "trainanti" perché garantiscono lo sgravio del 110%, anche per altri interventi definiti "trainati" come, ad esempio, l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, la sostituzione di scaldabagni, la sostituzione di infissi laddove si ritenga utile e le colonnine di ricarica per auto elettriche.

#### **Capo 5 - Ulteriori decisioni da non tralasciare**

Il primo passo, ormai prossimo, sarà comunque quello di esprimere la volontà di voler usufruire del Superbonus e, quindi, di affidare a Termotecnico Abilitato la Diagnosi Energetica per certificare questa possibilità.

Una volta noti i reali lavori necessari, si dovrà conferire ulteriore mandato ad un tecnico per l'attivazione immediata delle fasi 1-2-3-4 attivando, nel contempo, la scelta della modalità di sfruttamento del credito.

#### **Capo 6 - Conclusioni**

Si precisa che, la volontà di sconsigliare l'utilizzo diretto del bonus (*Detrazione fiscale*), con l'anticipazione del costo e dello sgravio diretto in 5 quote annuali, è dettata dal fatto che tale scelta comporterebbe per gli incapienti Irpef il venir meno del beneficio fiscale e, quindi, non si raggiungerebbe l'assenso unitario necessario.

Il sottoscritto ritiene di avere chiarito, nel limite della sinteticità richiesta, quanto si vuole portare in discussione assembleare e rende merito all'Amministrazione che ha ritenuto suo dovere proporre ai signori Condomini tale possibilità.

Genova, 20 novembre 2020

geom. Mauro Pedemonte

