

Dino de Paolis

SUPERBONUS 110%

© Copyright Legislazione Tecnica 2021

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di febbraio 2021 da
Stabilimento Tipolitografico Ugo Quintily S.p.A.
Viale Enrico Ortolani 149/151 – Zona industriale di Acilia – 00125 Roma

Legislazione Tecnica S.r.L.

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza degli Autori, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente prassi amministrativa, nonché delle buone pratiche in uso nell'industria di riferimento.

Le opinioni contenute nel testo sono quelle degli Autori, in nessun caso responsabili per il loro utilizzo.

Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenni gli Autori da qualsiasi pretesa risarcitoria.

CAP. 1

DISCIPLINA DEL SUPERBONUS 110%	13
1.1 RIEPILOGO DEI BONUS EDILIZI VIGENTI	13
1.1.1 Bonus ristrutturazioni	13
1.1.1.1 Riepilogo caratteristiche principali	13
1.1.1.2 Tipologie di interventi	13
1.1.2 Bonus mobili	14
1.1.2.1 Riepilogo caratteristiche principali	14
1.1.2.2 Tipologie di interventi	14
1.1.3 Ecobonus ed Eco-Sismabonus	15
1.1.3.1 Riepilogo caratteristiche principali	15
1.1.3.2 Tipologie di interventi	15
1.1.4 Sismabonus	16
1.1.4.1 Riepilogo caratteristiche principali	16
1.1.4.2 Tipologie di interventi	16
1.1.5 Bonus facciate	16
1.1.5.1 Riepilogo caratteristiche principali	16
1.1.5.2 Tipologie di interventi	17
1.1.6 Superbonus 110%	17
1.1.6.1 Riepilogo caratteristiche principali	17
1.1.6.2 Tipologie di interventi	17
1.1.7 Bonus aree verdi	18
1.1.7.1 Riepilogo caratteristiche principali	18
1.1.7.2 Tipologie di interventi	18
1.1.8 Bonus colonnine ricarica veicoli	18
1.1.8.1 Riepilogo caratteristiche principali	18
1.1.8.2 Tipologie di interventi	19
1.1.9 Bonus idrico	19
1.1.9.1 Riepilogo caratteristiche principali	19
1.1.9.2 Tipologie di interventi	19
1.2 ECOBONUS 110%	19
1.2.1 Caratteristiche generali e ambito applicativo	19
1.2.1.1 Caratteristiche generali	19
1.2.1.2 Interventi agevolabili	20
1.2.1.3 Tipologie edilizie oggetto di agevolazione e soggetti beneficiari	22
1.2.1.4 Tabella riepilogativa	22
1.2.2 Normativa di riferimento	23
1.2.3 Interventi agevolabili c.d. “trainanti”	24

1.2.4 Impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo	28
1.2.4.1 Interventi agevolabili	28
1.2.4.2 Soggetti beneficiari	29
1.2.4.3 Cumulo massimali fotovoltaico con altri interventi.....	29
1.2.4.4 Implementazione impianto preesistente, fruizione conto energia	30
1.2.4.5 Cessione dell'energia non autoconsumata.....	31
1.2.5 Altri interventi "trainati" di norma soggetti ad aliquote inferiori	31
1.2.5.1 Effetto di "traino" da parte degli interventi al 110%.....	31
1.2.5.2 Altri interventi che non possono essere trainati.....	32
1.2.5.3 Massimali per interventi trainati	32
1.2.6 Cappotto termico dall'interno	34
1.2.6.1 Cappotto termico dall'interno in edificio vincolato.....	34
1.2.6.2 Cappotto termico dall'interno in edificio non vincolato	34
1.2.7 Interventi per la rimozione di barriere architettoniche	35
1.2.8 Colonnine di ricarica veicoli elettrici	35
1.2.9 Requisiti e adempimenti per la fruizione del Super-Ecobonus	36
1.2.9.1 Adempimenti edilizi e relazione tecnica di progetto.....	36
1.2.9.2 Requisiti di prestazione energetica e CAM.....	37
1.2.9.3 Attestato di prestazione energetica (APE) per gli interventi Superbonus.....	38
1.2.9.4 Congruità delle spese	40
1.2.9.5 Asseverazioni dei professionisti e comunicazioni.....	41
1.2.9.6 Visto di conformità	43
1.2.9.7 Polizza assicurativa professionale specifica per le asseverazioni	43
1.2.9.8 Controlli e sanzioni per asseverazione non veritiera	45
1.3 SISMABONUS 110%	46
1.3.1 Interventi per i quali si applica la maxi-aliquota	46
1.3.1.1 In generale	46
1.3.1.2 Sismabonus con ampliamento volumetrico	47
1.3.1.3 Acquisto direttamente dall'impresa di case antisismiche (Sismabonus acquisti)	48
1.3.1.4 Interventi congiunti per il risparmio energetico e il consolidamento sismico.....	48
1.3.1.5 Abbinamento con installazione di impianti fotovoltaici	48
1.3.1.6 Il Sismabonus è un intervento "trainante"?	49
1.3.1.7 Interventi di monitoraggio strutturale a fini antisismici.....	49
1.3.1.8 Interventi in corso alla data del 01/07/2020.....	50
1.3.2 Regole generali e ambito applicativo	50
1.3.3 Asseverazione di efficacia degli interventi e congruità delle spese	50
1.3.3.1 Efficacia degli interventi per la riduzione del rischio sismico .	50
1.3.3.2 Super-Sismabonus 110% e interventi "di riparazione o locali"	51
1.3.4 Polizze assicurative	52

1.4 EDIFICI COINVOLTI E SOGGETTI BENEFICIARI	53
1.4.1 Immobili che possono essere oggetto di intervento	53
1.4.1.1 Tipologie edilizie	53
1.4.1.2 Destinazioni catastali	54
1.4.1.3 Esistenza dell'edificio e preesistenza dell'impianto di riscaldamento	55
1.4.1.4 Edifici unifamiliari	56
1.4.1.5 Singole unità immobiliari autonome in edifici plurifamiliari	56
1.4.1.6 Singole unità immobiliari non autonome in edificio condominiale/plurifamiliare	58
1.4.1.7 Lastrico solare	60
1.4.1.8 Immobili soggetti a vincoli o impossibilità di eseguire gli interventi "trainanti"	61
1.4.1.9 Intervento con cambio di destinazione d'uso a residenziale	62
1.4.1.10 Accorpamento o frazionamento	62
1.4.1.11 Edifici collabenti	62
1.4.2 Soggetti che possono usufruire del Superbonus (committenti)	63
1.4.2.1 In generale	63
1.4.2.2 Titoli validi di possesso o detenzione	64
1.4.2.3 Soggetti senza reddito, italiani residenti all'estero, stranieri	65
1.4.2.4 Condomini.....	66
1.4.2.5 Condomini minimi (senza amministratore)	66
1.4.2.6 Singolo proprietario di tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio	67
1.4.2.7 Persone fisiche, limitazione a due unità immobiliari	69
1.4.3 Tabelle e schemi riepilogativi.....	69
1.5 ALTERNATIVE ALLA FRUIZIONE DIRETTA DELLA DETRAZIONE ...	74
1.5.1 Sconto in fattura o cessione del credito d'imposta	74
1.5.1.1 Opzioni possibili	74
1.5.1.2 Campo di applicazione	77
1.5.1.3 Cessione parziale e altri casi particolari	77
1.5.1.4 Determinazione dell'importo del credito d'imposta o dello sconto in fattura	79
1.5.1.5 Recupero delle somme da parte del cessionario o del fornitore.....	79
1.5.2 Modalità pratiche applicative	80
1.5.3 Requisiti e visto di conformità	81
1.5.4 Controlli sulla fruizione del credito	81
1.5.5 Schemi riepilogativi.....	82

CAP. 2

PIANIFICAZIONE E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	85
2.1 CALCOLO DEI MASSIMALI E DETRAZIONI	85
2.1.1 Modalità di calcolo della detrazione spettante	85
2.1.1.1 Calcolo del massimale e sua cumulabilità in caso di più interventi	85
2.1.1.2 Spese accessorie e di contorno.....	86
2.1.1.3 Come considerare le pertinenze (garage, cantine, ecc.)...	87
2.1.1.4 Incremento massimali per zone colpite da eventi sismici..	90
2.1.1.5 Come determinare il momento di sostenimento delle spese	90
2.1.1.6 Non cumulabilità con eventuali altri contributi ricevuti	91
2.1.1.7 IVA	91
2.1.2 Esecuzione “congiunta” di interventi trainanti e interventi trainati	92
2.1.3 Esempi di calcolo della detrazione	94
2.1.3.1 Esempi intervento di isolamento termico	95
2.1.3.2 Esempi intervento di sostituzione impianto di riscaldamento	95
2.1.3.3 Esempi Sismabonus	96
2.1.3.4 Esempi vari con interventi trainanti e trainati	97
2.1.4 Pagamenti.....	100
2.1.5 Interventi in corso alla data del 01/07/2020.....	100
2.2 ASPETTI PRATICI E APPLICATIVI	102
2.2.1 Interventi in condominio: cautele e consigli pratici.....	102
2.2.1.1 Natura del problema	102
2.2.1.2 Coordinamento tecnico degli interventi nel condominio	102
2.2.1.3 Differenze giuridico-fiscali tra interventi condominiali e nei singoli appartamenti.....	103
2.2.1.4 Aspetti pratici e cautele per il tecnico e per l'amministratore..	103
2.2.1.5 Maggioranze condominiali	105
2.2.2 Cartello di cantiere	106
2.2.3 Condomino moroso	106
2.2.4 Controlli e sanzioni	107
2.2.4.1 Controlli.....	107
2.2.4.2 Sanzioni	108
2.2.5 Equo compenso dei professionisti.....	109
2.2.6 Documentazione da ottenere e da conservare.....	109
2.2.7 Superbonus 110% e irregolarità edilizia dell'immobile	111
2.2.7.1 Generalità e natura del problema	111
2.2.7.2 Interventi edilizi non regolari per i quali si richiedono agevolazioni.....	112
2.2.7.3 Interventi edilizi eseguiti su immobili in tutto o in parte irregolari	113
2.2.7.4 Applicazione pratica al Superbonus	115
2.2.7.5 Schemi riepilogativi.....	117

CAP. 3

ASPETTI DI COMPETENZA DEL TECNICO	121
3.1 LA CONGRUITÀ DEI PREZZI	121
3.1.1 Esempio congruità costi per intervento in condominio	121
3.1.2 Esempio congruità costi per intervento di demolizione e ricostruzione	122
3.2 ANALISI PREZZI PER INTERVENTI ECO-SISMABONUS	123
3.2.1 Esempio di analisi per isolamento a cappotto	124
3.2.2 Esempio di analisi per sostituzione impianto di riscaldamento	126
3.2.3 Esempio di analisi per impianto fotovoltaico	129
3.2.4 Esempio di analisi per sostituzione serramenti	132
3.2.5 Esempio di analisi per ventilazione meccanica controllata (VMC)	133
3.2.6 Esempio di analisi per sistema di rinforzo strutturale FRP	135
3.3 INCARICO DEL TECNICO E COMPENSI	137
3.3.1 Peculiarità dell'incarico del tecnico per il Superbonus	137
3.3.1.1 Possibili criticità dell'incarico	137
3.3.1.2 Rapporto tra professionista a General contractor	137
3.3.2 Esempi di clausole per incarico professionale	138
3.3.2.1 Esempio di clausola per studio di prefattibilità	138
3.3.2.2 Esempio di clausola per incarico relativo agli interventi	138
3.3.2.3 Esempio di clausola per sconto in fattura	138
3.3.2.4 Indicazione polizza specifica per asseverazione	139
3.3.3 Determinazione dei compensi professionali	139
3.3.4 Modalità di determinazione del compenso	140
3.3.4.1 Elementi per il calcolo	140
3.3.4.2 Prestazioni non previste dal decreto o non determinabili	142
3.3.4.3 Oneri accessori e spese	143
3.3.5 Categorie di opere e destinazioni funzionali	143
3.3.6 Fasi prestazionali e prestazioni svolte	144
3.3.7 Esempi di parcella	146
3.3.7.1 Riqualificazione energetica di una villetta unifamiliare, con interventi trainanti e trainati	146
3.3.7.2 Riqualificazione sismica di un condominio	152
3.3.7.3 Riqualificazione energetica di un condominio	156
3.4 L'ASSEVERAZIONE PER INTERVENTI DI ECOBONUS	159
3.4.1 Il Decreto Asseverazioni Ecobonus	159
3.4.2 Modello di asseverazione commentato	159
3.4.3 Esempio di asseverazione compilata	180
3.4.3.1 Dichiarazioni iniziali	180
3.4.3.2 Inizio parte descrittiva degli interventi trainanti	181
3.4.3.3 Identificazione unità immobiliare per interventi trainati	184
3.4.3.4 Intervento trainato schermature solari	185

3.4.3.5	Intervento trainato fotovoltaico.....	185
3.4.3.6	Intervento trainato ricarica veicoli elettrici.....	186
3.4.3.7	Dati impianto termico ante interventi	186
3.4.3.8	Dati da APE	187
3.4.3.9	Dichiarazioni finali.....	189

CAP. 4

CASI E QUESTIONI	191
4.1 AMBITO APPLICATIVO, SOGGETTI BENEFICIARI E TIPOLOGIE EDILIZIE	191
4.1.1 Imprese, enti e professionisti, persone fisiche	191
4.1.1.1 Società, immobili strumentali e immobili merce.....	191
4.1.1.2 Enti pubblici e privati.....	195
4.1.1.3 Persone fisiche e liberi professionisti	197
4.1.2 Unico proprietario di fabbricato - Edifici a proprietà indivisa .	198
4.1.2.1 In generale.....	198
4.1.2.2 Comproprietari	203
4.1.2.3 Presenza di unità immobiliari in usufrutto, in comodato o locatate	204
4.1.3 Limitazioni al numero di interventi per le persone fisiche	205
4.1.4 Condomini, edifici unifamiliari, bifamiliari, villini a schiera, unità immobiliari autonome	206
4.1.4.1 Condomini, fabbricati vari, singole unità immobiliari	206
4.1.4.2 Edifici unifamiliari e case isolate.....	209
4.1.4.3 Chiarimenti su autonomia funzionale e ingresso indipendente	210
4.1.4.4 Villette a schiera, bifamiliari e tipologie simili.....	212
4.1.5 Destinazioni e categorie catastali, prima e seconda casa	215
4.1.6 Pertinenze, soffitte, sottotetti, ecc.	218
4.1.7 Immobile senza condominio costituito	222
4.1.8 Conformità edilizia degli edifici	222
4.1.9 Necessità di un impianto termico preesistente	228
4.1.10 Edifici collabenti, ruderi, edifici al grezzo	232
4.2 INTERVENTI AMMESSI E POSSIBILITÀ DI ESECUZIONE	233
4.2.1 Isolamento termico	233
4.2.1.1 In generale.....	233
4.2.1.2 Calcolo superficie disperdente, intervento su singola unità immobiliare.....	236
4.2.1.3 Isolamento termico di soffitte, sottotetti e vani non riscaldati	237
4.2.1.4 Cappotto termico dall'interno	238
4.2.1.5 Casa passiva	239
4.2.2 Sostituzione impiantistica	239
4.2.3 Interventi trainanti e trainati	242

4.2.3.1	In generale	242
4.2.3.2	Sostituzione serramenti/infissi	244
4.2.3.3	Sostituzione impianto autonomo singola unità immobiliare	246
4.2.3.4	Fotovoltaico e fonti energetiche rinnovabili	248
4.2.4	Sismabonus	250
4.2.4.1	In generale	250
4.2.4.2	Sismabonus, demo-ricostruzione e fabbricato collabente	254
4.2.4.3	Sismabonus acquisti	256
4.2.5	Interventi in corso, trasferimenti, accorpamenti e frazionamenti, mutamenti destinazione	258
4.2.5.1	Interventi in corso, non completati o sospesi	258
4.2.5.2	Mutamenti destinazione d'uso	259
4.2.5.3	Frazionamenti e accorpamenti	261
4.2.5.4	Immobile in vendita	262
4.2.6	Interventi attuati tramite demolizione e ricostruzione	262
4.2.7	Gestione interventi in condominio, problemi e divergenze	264
4.3	REQUISITI, ATTESTAZIONI E ASSEVERAZIONI, PRATICHE	266
4.3.1	Attestato di prestazione energetica - APE	266
4.3.1.1	Doppio salto di classe energetica - Confronto tra APE ante e post	266
4.3.1.2	APE per il condominio o per la singola unità immobiliare	268
4.3.1.3	APE di progetto e/o diagnosi energetica	269
4.3.1.4	Tecnici incaricati per la redazione, protocollo e deposito	270
4.3.1.5	APE preesistente e/o per interventi già in corso	271
4.3.2	Rispetto dei requisiti energetici e criteri ambientali minimi	272
4.3.3	Edifici vincolati o per i quali sussistano difficoltà tecniche	273
4.3.4	Visto di conformità	274
4.3.5	Documentazione varia e pratiche ENEA	275
4.3.6	Pratiche edilizie, agibilità, ultimazione dei lavori	275
4.4	SPESE, MASSIMALI, CUMULO, ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE	277
4.4.1	Calcolo della detrazione, cumulo, massimali e sovrapposizione di interventi	277
4.4.1.1	In generale	277
4.4.1.2	Cumulabilità	281
4.4.1.3	Verifica della congruità dei costi	283
4.4.1.4	Spese per professionisti tecnici, congruità e percentuali	285
4.4.1.5	Conteggio delle unità pertinenti	287
4.4.1.6	Massimali per impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo	288
4.4.1.7	Massimali per impianti di ricarica veicoli elettrici	289
4.4.1.8	IVA sulle spese per gli interventi	290
4.4.2	Spese varie che rientrano nell'agevolazione, spese professionali	291
4.4.2.1	Detraibilità di spese per lavorazioni varie	291
4.4.2.2	Detraibilità delle spese professionali	294

4.4.3 Cessione del credito e sconto in fattura	295
4.4.3.1 Funzionamento del meccanismo	295
4.4.3.2 Tempistiche per il recupero da parte del cessionario	299
4.4.3.3. Cessione/sconto totale o parziale	300
4.4.3.4 Soggetti fiscalmente incapienti	302
4.4.3.5 Cessione credito e lavori già in corso oppure interrotti	303
4.4.3.6 Responsabilità e sanzioni in caso di cessione del credito o sconto in fattura	304
4.4.4 Preesistenza di debiti fiscali	305
4.5 RUOLO E RESPONSABILITÀ DEI PROFESSIONISTI TECNICI	306
4.5.1 Tecnici incaricati per progettazione, D.L., asseverazione - Conflitti di interessi	306
4.5.2 Polizza assicurativa professionale	309
4.6 ALTRE QUESTIONI VARIE	310
4.7 RISPOSTE A FAQ DELL'ENEA E DELL'AGENZIA ENTRATE	313
4.7.1 Risposte a FAQ dell'ENEA	313
4.7.2 Risposte a FAQ dell'Agenzia entrate	316

CAP. 5

RACCOLTA NORMATIVA RAGIONATA	323
5.1 TESTO DEL DECRETO RILANCIO (ARTT. 119 E 121, D.L. 34/2020) .	323
5.2 TESTO DEL DECRETO REQUISITI ECOBONUS (D.M. 06/08/2020) ...	331
5.3 TESTO DELLA CIRCOLARE 08/08/2020, N. 24/E	357
5.4 MASSIMARIO INTERPELLI AGENZIA ENTRATE	377
5.4.1 Valenza giuridica delle risposte agli interpellati	377
5.4.2 Massimario degli interpellati sul Superbonus	377
5.4.2.1 Accorpamento e frazionamento	377
5.4.2.2 Ampliamento volumetrico	379
5.4.2.3 Attestato di prestazione energetica ante opera	380
5.4.2.4 Bonifici	380
5.4.2.5 Calcolo massimali	380
5.4.2.6 Cambio di destinazione d'uso	382
5.4.2.7 Cessione del credito e sconto in fattura	383
5.4.2.8 Cittadini residenti all'estero o stranieri	384
5.4.2.9 Comproprietari, suddivisione dell'onere	385
5.4.2.10 Condominio e interventi eseguiti solo da alcuni condomini	386
5.4.2.11 Edificio in comproprietà fra gli stessi soggetti	388
5.4.2.12 Edificio vincolato	388
5.4.2.13 Enti religiosi e vari	389

5.4.2.14	Fotovoltaico	389
5.4.2.15	Immobile a uso promiscuo	390
5.4.2.16	Impianto termico preesistente	390
5.4.2.17	Impianto termico sostituzione.....	391
5.4.2.18	Indipendenza funzionale immobili	392
5.4.2.19	Interventi trainati.....	394
5.4.2.20	Intervento in corso alla data del 01/07/2020	394
5.4.2.21	Isolamento termico involucro edilizio	394
5.4.2.22	Muro di contenimento.....	395
5.4.2.23	Sismabonus e Sismabonus acquisti	396
5.4.2.24	Titoli validi di possesso o detenzione.....	398
5.4.2.25	Unico proprietario dell'intero edificio	399
5.4.2.26	Unità collabenti.....	399
5.4.2.27	Visto di conformità.....	400

CAP. 1

DISCIPLINA DEL SUPERBONUS 110%

1.1 RIEPILOGO DEI BONUS EDILIZI VIGENTI

1.1.1 Bonus ristrutturazioni

1.1.1.1 Riepilogo caratteristiche principali

Vedi tabella seguente.

Fonti normative	Art. 16-bis del D.P.R. 917/1986 Comma 1, art. 16 del D.L. 63/2013
Periodo di applicazione	Spese sostenute fino al 31/12/2021 (termine così prorogato dal comma 58, art. 1 della L. 178/2020) Per i casi in cui determinate tipologie di interventi rientranti nel Bonus ristrutturazioni possono essere “ <i>trainati</i> ” nel Superbonus 110%, il termine finale di scadenza della misura è da intendersi ulteriormente prorogato in base alle scadenze previste per il suddetto Superbonus 110%
Massimale di spesa	96.000 Euro per unità immobiliare
Percentuale di detrazione	50% delle spese sostenute
Periodo di detrazione	10 quote annuali di pari importo

1.1.1.2 Tipologie di interventi

Rientrano nel bonus i seguenti interventi:

- A)** interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (come definiti dall’art. 3 del D.P.R. 380/2001), effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali (come definite dall’art. 1117 del Codice civile);
- B)** interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (come definiti dall’art. 3 del D.P.R. 380/2001), effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;
- C)** interventi per la ricostruzione o il ripristino di immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi (anche diversi da quelli di cui alle precedenti lettere A) e B), sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- D)** interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;
- E)** interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche (tali interventi possono anche essere “*trainati*” nel regime del Superbonus 110% - vedi voce dedicata);
- F)** adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- G)** opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell’inquinamento acustico;

H) opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, anche in assenza di opere edilizie propriamente dette (con riguardo alla fonte fotovoltaica, tali interventi possono anche essere “*trainati*” nel regime del Superbonus 110% - vedi voce dedicata);

D) adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica sulle parti strutturali di edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente (c.d. “*Sismabonus*”, che a determinate condizioni può usufruire di agevolazioni maggiori oppure rientrare nel regime del Superbonus 110% - vedi voci dedicate);

L) bonifica dall'amianto ed esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici;

M) interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione (fattispecie introdotta dal comma 60, art. 1 della L. 178/2020).

Il bonus spetta anche agli acquirenti di immobili oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione, avvenuti entro 18 mesi dalla fine lavori e comunque entro il termine di applicazione dell'agevolazione (c.d. “*Bonus acquisti*”).

1.1.2 Bonus mobili

1.1.2.1 Riepilogo caratteristiche principali

Vedi tabella seguente.

Fonti normative	Comma 2, art. 16 del D.L. 63/2013
Periodo di applicazione	Spese sostenute fino al 31/12/2021 (termine così prorogato dal comma 58, art. 1 della L. 178/2020)
Massimale di spesa	16.000 Euro
Percentuale di detrazione	50% delle spese sostenute
Periodo di detrazione	10 quote annuali di pari importo

1.1.2.2 Tipologie di interventi

Rientrano nel bonus le seguenti tipologie di acquisti (gli acquisti devono essere connessi a interventi per i quali si usufruisce del Bonus ristrutturazioni):

A) acquisto di mobili nuovi quali letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi, apparecchi di illuminazione, ecc.;

B) acquisto di grandi elettrodomestici (quali frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi per la cottura, stufe elettriche, forni a microonde, piastre riscaldanti elettriche, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento, ecc.) di classe non inferiore ad A+ (classe A per i forni).



**Pagine non disponibili
in anteprima**



1.4.2.7 Persone fisiche, limitazione a due unità immobiliari

Gli interventi attuabili direttamente da parte delle persone fisiche:

- per gli interventi “*trainanti*” possono essere realizzati su unità immobiliari funzionalmente autonome e con accesso indipendente dall’esterno, site in edifici plurifamiliari oppure su edifici unifamiliari;
- possono essere realizzati anche su unità immobiliari non funzionalmente autonome site in edifici plurifamiliari, ma solo per interventi “*trainati*”, pertanto in presenza di interventi “*trainanti*” svolti sull’intero edificio⁴⁷;
- non devono esplicarsi nell’ambito di attività d’impresa o professionale.

Quanto all’ultimo punto, ne consegue che anche la persona fisica imprenditore o professionista può usufruire del Superbonus se gli interventi sono realizzati su immobili appartenenti alla “*sfera privatistica*”, e che pertanto non siano strumentali all’attività imprenditoriale o professionale né siano beni patrimoniali appartenenti all’impresa.

Si vedano gli esempi seguenti, riferiti ad un libero professionista direttamente committente degli interventi, ricordando che per l’abitazione adibita promiscuamente a esercizio professionale, la detrazione è ridotta al 50% (Interpello 09/12/2020, n. 570).

Intervento su unità immobiliare strumentale adibita a proprio studio professionale	NO Superbonus
Intervento su unità immobiliare nel patrimonio professionale e locata a terzi	NO Superbonus
Intervento su unità immobiliare residenziale adibita a propria abitazione	Sì Superbonus
Intervento su unità immobiliare residenziale di proprietà personale e locata a terzi	Sì Superbonus
Intervento su unità immobiliare strumentale di proprietà personale e locata a terzi	NO Superbonus

Come indicato dal comma 10, art. 119 del D.L. 34/2020, le persone fisiche possono usufruire del Superbonus per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari (oppure, stante l’eccezione introdotta alla regola dell’unico proprietario, di due edifici fino a un massimo di quattro unità immobiliari interamente posseduti), fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell’edificio.

In altri termini, le persone fisiche possono intervenire direttamente su un massimo di due unità immobiliari, ma in aggiunta potranno usufruire del Superbonus senza limitazioni, in tutti i casi in cui a intervenire sia invece il condominio.

La limitazione in questione riguarda solo le persone fisiche, e non si applica pertanto agli altri soggetti beneficiari del Superbonus, come ad esempio le Onlus (Circolare 22/12/2020, n. 30/E, punto 2.1.1)

1.4.3 Tabelle e schemi riepilogativi

Riassumendo e semplificando quanto dettagliatamente illustrato in precedenza:

- 1) l’intervento trainante in edificio condominiale/plurifamiliare è realizzabile per isolamento termico e sostituzione impianto di climatizzazione invernale, salvo il caso dell’unico proprietario, come indicato in precedenza;

⁴⁷ Si veda la nota 40.

2) l'intervento trainante in edificio plurifamiliare è realizzabile anche da parte della persona fisica unica proprietaria dell'intero edificio, purché quest'ultimo presenti un numero massimo di quattro unità immobiliari;

3) l'intervento trainante del singolo proprietario su singola unità immobiliare funzionalmente autonoma oppure su edificio unifamiliare è ammissibile se la medesima u.i. è "funzionalmente autonoma" nel senso indicato dalla norma, per isolamento termico e sostituzione impianto di climatizzazione invernale, a condizione inoltre che il titolare dell'intervento sia uno dei soggetti elencati dal comma 9 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, che l'unità immobiliare abbia destinazione residenziale e non sia accatastata in una delle categorie escluse;

4) l'intervento trainato è realizzabile in entrambi i due casi precedenti, ove sia realizzato un intervento trainante, e anche del singolo proprietario su singola unità immobiliare residenziale non "funzionalmente autonoma" in edificio condominiale/plurifamiliare, in tutti i casi in cui venga realizzato un intervento trainante di cui ai precedenti punti 1) e 2) ⁴⁸.

Ovviamente, tutti gli edifici e le unità immobiliari che non possono usufruire della misura "potenziata" possono, in presenza delle condizioni, usufruire di quella "ordinaria".

Si riportano di seguito due tabelle che riepilogano i casi di applicabilità in base alle tipologie di interventi ed ai soggetti potenzialmente beneficiari ⁴⁹.

INTERVENTO DA ESEGUIRE	IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO		
	Intero edificio condominiale o plurifamiliare	Singola unità immobiliare autonoma o edificio unifamiliare	Singola unità immobiliare (non autonoma) in edificio condominiale o plurifamiliare
1 - Isolamento termico	SI	SI	NO (*)
2 - Sostituzione impianto su parti comuni	SI	Non applicabile	Non applicabile
3 - Sostituzione impianto su unità immobiliare autonoma o edificio unifamiliare	Non applicabile	SI	Non applicabile
Intervento trainato	SI	SI	SI, in presenza di intervento trainante condominiale

(*) A meno che l'intervento non sia autorizzato dall'assemblea condominiale, possa essere effettuato su almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio e consenta il doppio salto di classe energetica (o il conseguimento della classe energetica più alta) per l'intero edificio (Interpello 408/2020; Interpello 27/10/2020, n. 499).

INTERVENTO DA ESEGUIRE	SOGETTO CHE VUOLE ESEGUIRE L'INTERVENTO		
	Condominio o tutti i proprietari dell'edificio	Singolo proprietario dell'unità immobiliare autonoma o edificio unifamiliare	Singolo proprietario dell'unità immobiliare (non autonoma) in edificio condominiale o plurifamiliare
1 - Isolamento termico	SI	SI	NO (*)

⁴⁸ Si veda la nota 40.

⁴⁹ Si vedano le note 13 e 40.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



2.2 ASPETTI PRATICI E APPLICATIVI

2.2.1 Interventi in condominio: cautele e consigli pratici

2.2.1.1 Natura del problema

Quando si programmano in ambito condominiale interventi di risparmio energetico finalizzati alla fruizione del Super-Ecobonus al 110%, è possibile agganciare all'esecuzione di uno o entrambi gli interventi principali previsti dalla norma (o interventi "trainanti": isolamento termico dell'intero edificio e/o sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato) anche l'esecuzione di interventi "trainati".

Mentre i primi riguardano l'intero edificio, e sono eseguiti a livello "condominiale", i secondi invece riguardano le proprietà private, e sono pertanto eseguiti a livello delle singole unità immobiliari abitative.

Questo duplice binario di conduzione comporta la necessità da un lato di coordinare gli interventi da un punto di vista tecnico - perché la norma richiede di valutarne e asseverarne gli effetti cumulati ai fini del rispetto dei requisiti - ma dall'altro di tenere accuratamente separati gli aspetti giuridici e fiscali, in virtù della diversità dei soggetti committenti e fruitori delle agevolazioni.

Analizziamo di seguito i dettagli, per fornire consigli pratici per il tecnico e per l'amministratore di condominio.

2.2.1.2 Coordinamento tecnico degli interventi nel condominio

Al fine di sfruttare al massimo le agevolazioni, la norma richiede uno stretto coordinamento tra questi due livelli di intervento.

1) Gli interventi trainati devono essere eseguiti "congiuntamente" a quelli principali trainanti, per poter essere attratti nella disciplina del 110% (si veda il paragrafo dedicato in altra parte del testo, per capire cosa si intende per esecuzione "congiunta").

2) Gli interventi trainanti e trainati devono inoltre essere valutati nel loro insieme al fine di verificare il rispetto dei requisiti energetici e di conseguire il doppio salto di classe energetica per l'intero edificio, indispensabile per la fruizione del bonus e attestato dall'APE convenzionale che il tecnico incaricato redigerà all'inizio e alla fine degli interventi.

3) L'asseverazione del tecnico da trasmettere all'ENEA e con la quale si attesta il rispetto dei requisiti energetici e la congruità dei costi sostenuti per l'intervento contempla sia gli interventi compiuti sull'edificio condominiale che quelli compiuti nei singoli appartamenti (ed alla stessa deve essere allegato il Computo metrico dei costi sostenuti, che dovrà pertanto anch'esso essere unitario per tutti gli interventi dedotti nell'asseverazione).

4) Infine, la norma suggerisce anche - "ove possibile" (cfr. art. 2 del Decreto Requisiti Tecnici, comma 5) - il deposito allo Sportello unico dell'edilizia di una relazione tecnica unitaria per tutti gli interventi (si parla della relazione c.d. "Legge 10" sul rispetto dei requisiti energetici).

2.2.1.3 Differenze giuridico-fiscali tra interventi condominiali e nei singoli appartamenti

Gli interventi effettuati in ambito condominiale (o, se si preferisce, sulle “*parti comuni*”) si differenziano tuttavia da quelli relativi alle singole proprietà per alcuni aspetti molto rilevanti.

1) Dal punto di vista giuridico, **gli interventi nei singoli appartamenti** (si pensi ad esempio all'intervento di sostituzione di serramenti e finestre oppure alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento autonomo se presente) **non possono essere deliberati a livello condominiale**, dal momento che non riguardano “*parti comuni*” ma elementi di proprietà privata di ciascun condòmino. Peraltro, la delibera assembleare che dispone lavori su parti di competenza dei singoli proprietari è nulla (tra le tante: Cass. 12/03/2020, n. 7042).

2) Dal punto di vista fiscale, il committente e beneficiario degli interventi è da un lato il condominio (seppure questo ribalterà poi la detrazione fiscale sui singoli proprietari in base alle quote millesimali) e dall'altro è invece il singolo proprietario.

3) Ancora dal punto di vista fiscale, ai fini della cessione del credito, ciascun condòmino ha la possibilità di scegliere come utilizzare il credito d'imposta maturato pro quota, con riferimento agli interventi “*trainanti*”, e verrà fatta una unica comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate, ad opera dell'amministratore o del professionista che rilascia il visto di conformità.

Nell'ambito invece dell'intervento trainato, il singolo condòmino che intenda avvalersi della cessione del credito e/o dello sconto in fattura con riguardo al beneficio derivante da tale intervento, deve provvedere personalmente agli adempimenti con l'Agenzia delle entrate (cessione del credito tramite l'apposita piattaforma e comunicazione dell'opzione).

2.2.1.4 Aspetti pratici e cautele per il tecnico e per l'amministratore

Da quanto sopra illustrato deriva la necessità di seguire alcuni accorgimenti pratici.

Fatture e bonifici interventi trainanti

Per gli interventi “*trainanti*”, effettuati dal condominio in veste di committente, **le fatture vanno intestate al condominio e i pagamenti devono avvenire dal conto corrente condominiale** (facendo fede quanto alle date di pagamento, senza considerare il momento esatto in cui il singolo condòmino abbia versato la propria quota di spettanza).

Fatture e bonifici interventi trainati

Viceversa, per gli interventi “*trainati*”, effettuati dal singolo proprietario in veste di committente, **le fatture vanno intestate al singolo condòmino ed è quest'ultimo a eseguire direttamente i bonifici**.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



CAP. 3

ASPETTI DI COMPETENZA DEL TECNICO

3.1 LA CONGRUITÀ DEI PREZZI

3.1.1 Esempio congruità costi per intervento in condominio

Esempio di intervento di isolamento termico e sostituzione impianto centralizzato in condominio, palazzina composta da:

- 5 unità abitative A/3
- 3 box auto C/6
- 3 cantine C/2

Di seguito i massimali teorici per gli interventi programmati.

INTERVENTO	MAX SPESA	MAX DETRAZIONE
Isolamento termico	410.000,00 €	451.000,00 €
Impianto centralizzato	205.000,00 €	225.500,00 €
Totali	615.000,00 €	676.500,00 €

Analizzando unicamente la tipologia di intervento relativa all'isolamento termico, si nota che i computi eseguiti consentono di rimanere all'interno dei teorici massimali ma la spesa preventivata non risulta tuttavia "congrua", generando così una consistente eccedenza che rimane a carico del committente.

ISOLAMENTO TERMICO	SPESA EFFETTIVA	SPESA CONGRUA
Spese per lavori	350.000,00 €	295.000,00 €
Spese tecniche	27.000,00 €	31.000,00 €
Totali	377.000,00 €	414.700,00 €
Spesa ammessa		322.000,00 €
Detrazione ammessa		354.200,00 €
Eccedenza a carico		55.000,00 €

Guardando invece la tabella seguente, relativamente alla spesa per l'impianto di riscaldamento, si nota che al contrario i costi computati sono "congrui" ma eccedono i teorici massimali a disposizione, generando anche in questo caso, seppure per motivi diversi, una eccedenza che rimane a carico del committente.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



3.2.1 Esempio di analisi per isolamento a cappotto

Quantità necessaria a produrre un Sistema di isolamento termico del tipo a cappotto realizzato mediante impiego di pannelli in sughero espanso (ICB).

Descrizioni da prezzario e voci di capitolato

PREZZARIO RISTRUTTURAZIONI - CAPITOLO C05						
ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI						
CODICE 02.C05.A27						
<p>Sistema di isolamento termico del tipo a cappotto realizzato mediante impiego di pannelli in sughero espanso (ICB), conforme alla norma UNI EN 13170, della dimensione di 1.000x500 mm, aventi le seguenti caratteristiche: conducibilità termica $\lambda = 0,040$ W/mK secondo UNI EN 12667, reazione al fuoco Euro-classe E secondo UNI EN 13501-1, resistenza a compressione ≥ 100 kPa, fattore di resistenza al vapore acqueo $\mu = 15$, calore specifico 1,8 kJ/kgK, densità 140 kg/m³. Il pannello isolante sarà posato tramite un profilo di partenza che avrà la funzione di allineare e contenere il pannello perimetralmente al supporto, fissato per mezzo di tasselli. L'ancoraggio dei pannelli al supporto, posati sfalsati, sarà realizzato mediante stesura di malta adesiva a base di calce/cemento per cordoli lungo il perimetro del pannello e per punti sulla superficie ed inserimento d'appositi tasselli secondo il tipo di supporto. I pannelli isolanti in lana di roccia saranno rivestiti in opera con uno strato sottile di malta adesiva rasante a base di calce/cemento bianco dello spessore di circa 5 mm, in cui sarà annegata una rete in fibra di vetro di maglia 4x4 cm con massa areica ≥ 160 gr/m². La posa della rete d'armatura dovrà essere effettuata nello strato di rasatura prevedendo la sovrapposizione per almeno 10 cm, e di 15 cm in prossimità degli spigoli, i quali saranno protetti con relativi parasigoli in PVC con rete premontata. La rasatura deve essere di spessore ≥ 5 mm sufficiente ad affogare la rete d'armatura. Lo strato di finitura sarà costituito da uno strato di rivestimento in pasta ai silossani con granulometria da 0,7-3 mm e permeabilità al vapore $\mu = 60$. Il tutto viene realizzato in funzione dello spessore finito (granulometria prescelta), previa eventuale stesura di una mano di primer fissativo. L'applicazione sarà eseguita su superfici perfettamente asciutte, con temperatura ambiente e quella delle superfici comprese tra i +5 °C e +30 °C con UR < all'80%. Nella lavorazione sono compresi i parasigoli metallici con rete di supporto integrata, profili per partenze, protezione con teli in nylon, ponteggi, materiali di consumo, trasporto a discarica dei materiali di risulta</p>						
		UM	COSTO	%AT	%PR	%RU
02.C05.A27.001	spessore 20 mm	m ²	€ 75,26	0,21	71,54	28,25
02.C05.A27.002	spessore 30 mm	m ²	€ 79,19	0,20	72,96	26,84
02.C05.A27.003	spessore 40 mm	m ²	€ 84,22	0,19	74,57	25,24
02.C05.A27.004	spessore 50 mm	m ²	€ 89,62	0,18	76,10	23,72
02.C05.A27.005	spessore 60 mm	m ²	€ 93,28	0,17	77,04	22,79
02.C05.A27.006	spessore 80 mm	m ²	€ 101,24	0,16	78,84	21,00
02.C05.A27.007	spessore 100 mm	m ²	€ 10,58	0,14	80,64	19,22
02.C05.A27.008	spessore 120 mm	m ²	€ 127,75	0,12	83,24	16,64
02.C05.A27.009	spessore 140 mm	m ²	€ 139,35	0,11	84,64	15,25
02.C05.A27.010	spessore 160 mm	m ²	€ 150,75	0,11	85,79	14,10
02.C05.A27.011	spessore 180 mm	m ²	€ 144,98	0,11	85,23	14,66
02.C05.A27.012	spessore 200 mm	m ²	€ 154,68	0,10	86,16	13,74



**Pagine non disponibili
in anteprima**



VALORE DELLE OPERE ESISTENTI		
<i>Categoria di opere</i>	IMPORTO	PARAMETRO P
Edilizia	€ 1.320.000,00	0,0656
Strutture	€ 600.000,00	0,0788
Impianti termici	€ 300.000,00	0,0944
Impianti elettrici	€ 180.000,00	0,1090
Valore totale delle opere esistenti	€	2.400.000,00

Viene stimato il valore delle opere da eseguirsi, tramite l'utilizzo delle metodologie indicate dal punto 13, Allegato A al Decreto Requisiti per l'Ecobonus.

COSTO DELLE OPERE DA ESEGUIRSI			
<i>Tipologia di opere</i>	EDILIZIA	STRUTTURE	IMPIANTI
Consolidamento strutturale antisismico		€ 650.000,00	
Opere edili connesse e collegate	€ 420.000,00		
Totale per categorie di intervento (V)	€ 420.000,00	€ 650.000,00	€ -
Parametro per categorie di intervento (P)	0,0863	0,0773	0,0000
Costo totale delle opere da eseguirsi	€		1.070.000,00

La seguente tabella riporta infine il valore delle opere esistenti e nuove, come stimati nelle tabelle precedenti.

VALORE DELLE OPERE ESISTENTI E NUOVE		
<i>Categoria di opere</i>	IMPORTO	PARAMETRO P
Edilizia	€ 1.740.000,00	0,0619
Strutture	€ 1.250.000,00	0,0664
Impianti termici	€ 300.000,00	0,0944
Impianto elettrico	€ 180.000,00	0,1090
Valore totale delle opere esistenti e nuove	€	3.470.000,00

Sviluppo delle prestazioni e compensi

Per ciascuna delle fasi prestazionali sono individuati i valori del pertinente parametro Q , incidenza delle prestazioni svolte, come da Tavola Z-1, D.M. 17/06/2016.

Viene effettuata la sommatoria di tali parametri e viene poi calcolato il compenso come da formula definita dal decreto, considerando il valore V in base al valore delle opere esistenti, delle opere nuove o delle opere esistenti e nuove a seconda dei casi.

Nelle tabelle seguenti, le descrizioni delle prestazioni sono state leggermente modificate rispetto alla descrizione originale del decreto, per renderle maggiormente comprensibili e aderenti alla realtà operativa dei lavori privati.

Per quanto riguarda l'APE convenzionale finale è utilizzato il valore delle opere esistenti e nuove per le categorie edilizia, impianti termici e impianti elettrici, come indicato nel documento elaborato dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri.

Inoltre, poiché l'APE convenzionale finale in questa esemplificazione è redatto dallo stesso professionista che ha redatto anche l'APE finale, è stata applicata una riduzione

del 50% sul corrispondente parametro Q , anche in questo caso come suggerito dal CNI. Non è stato viceversa seguito in questa esemplificazione il suggerimento del CNI di suddividere preliminarmente il valore delle opere iniziali e nuove per ciascuna unità immobiliare e poi moltiplicarlo per il numero delle unità, dal momento che avrebbe dato luogo al medesimo risultato.

Attività preliminari (sul valore delle opere esistenti)				
Dettaglio		EDILIZIA	STRUTTURE	IMPIANTI
Qal.01	Relazione illustrativa	0,045	0,045	0,000
Qbl.09	Relazione sismica e sulle strutture	0,015	0,015	0,000
QbII.16	Verifica sismica e individuazione carenze	0,000	0,180	0,000
Qbl.02	Quadro economico di progetto	0,010	0,010	0,000
Sommatoria (Q)		0,070	0,250	0,000
Compenso (V x G x Q x P)		€ 5.758,37	€ 11.229,00	€ -
Totale attività preliminari				€ 16.987,37

Progettazione (sul valore delle opere nuove)				
Dettaglio		EDILIZIA	STRUTTURE	IMPIANTI
Qbl.01	Progetto preliminare	0,090	0,090	0,000
QbII.03	Disciplinare descrittivo e prestazionale	0,010	0,010	0,000
QbII.05	Computo metrico estimativo	0,070	0,040	0,000
QbII.09	Relazione geotecnica	0,060	0,060	0,000
QbIII.01	Progetto esecutivo	0,070	0,120	0,000
QbIII.04	Contratto e capitolato speciale	0,020	0,010	0,000
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	0,020	0,025	0,000
Sommatoria (Q)		0,340	0,355	0,000
Compenso (V x G x Q x P)		€ 11.707,46	€ 16.945,13	€ -
Totale progettazione				€ 28.652,58

Quanto all'asseverazione a fine lavori di cui all'Allegato B-1 del D.M. 58/2017 è stata scelta la voce *Qcl.11*, corrispondente al "Certificato di regolare esecuzione".

Direzione lavori e asseverazione (sul valore delle opere nuove)				
Dettaglio		EDILIZIA	STRUTTURE	IMPIANTI
Qcl.01	Direzione dei lavori	0,320	0,380	0,000
Qcl.02	Rendicontazione e contabilità lavori	0,030	0,020	0,000
Qcl.11	Asseverazione Allegato B-1 a fine lavori	0,040	0,040	0,000
Sommatoria (Q)		0,390	0,440	0,000
Compenso (V x G x Q x P)		€ 13.429,14	€ 21.002,41	€ -
Totale direzione lavori e asseverazione				€ 34.431,55

Quanto all'asseverazione del collaudatore di cui all'Allegato B-2 del D.M. 58/2017 è stata scelta la voce *Qdl.01*, corrispondente al "Collaudo tecnico amministrativo", dal momento che essa deve essere redatta dal collaudatore, che deve essere un diverso professionista.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



3.4.3.4 Intervento trainato schermature solari

✓ **SS) Schermature solari e chiusure oscuranti** (+)

1) Tipo di scherm./chiusura oscurante: Installazione:
 Sup. scherm/chiusura oscurante: [m²] Superficie finestrata protetta: [m²]
 Resistenza termica supplementare: [m²K/W] Orientamento:
 Tipo di calcolo: gtot: Classe schermatura:
 Materiale schermatura: Meccanismo di regolazione: (-)

2) Tipo di scherm./chiusura oscurante: Installazione:
 Sup. scherm/chiusura oscurante: [m²] Superficie finestrata protetta: [m²]
 Resistenza termica supplementare: [m²K/W] Orientamento:
 Tipo di calcolo: gtot: Classe schermatura:
 Materiale schermatura: Meccanismo di regolazione: (-)

- che le spese previste in progetto al punto SS ammontano a: euro ; e che la spesa massima ammissibile è pari a $60.000/1,1 = 54545$ euro per unità immobiliare; la spesa ammessa è 2770 euro.

Il risparmio di energia primaria non rinnovabile di progetto è [kWh/anno]

3.4.3.5 Intervento trainato fotovoltaico

✓ **FV) Fotovoltaico** Codice POD:

Impianto fotovoltaico di [kW] per un euro e che la spesa massima ammissibile è pari a 2400 € x i kW di potenza installata : 7200 euro. la spesa ammessa è 7190 euro.

✓ **AC) Sistema di accumulo** di [kWh] per un costo complessivo di progetto che ammonta a: euro e che la spesa massima ammissibile è pari a 1000 € x la capacità di accumulo installata uguale a 20000 euro e comunque inferiore a 48.000 euro . la spesa ammessa è 15256 euro.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



4.2.4.3 Sismabonus acquisti

D - Come impresa posso applicare il Sismabonus a favore dell'acquirente anche in un intervento di sola ristrutturazione?

R - La risposta è negativa, il “*Sismabonus acquisti*” si applica solo ai casi di acquisto di case antisismiche direttamente dall'impresa che abbia provveduto alla **demolizione e ricostruzione dell'intero edificio** e poi alla vendita entro 18 mesi dalla fine dell'intervento (comma 1-*septies*, art. 16 del D.L. 63/2013).

Anche questa casistica è attratta nella disciplina del 110%.

D - Il Sismabonus acquisti è cumulabile con la fruizione dell'Ecobonus standard da parte dell'impresa? Cioè ad esempio se un edificio venisse demolito e ricostruito in conformità con le regole urbanistiche, le detrazioni spettanti sarebbero di 96.000 Euro per ogni acquirente delle nuove unità e sulle unità di partenza la società costruttrice potrebbe sfruttare anche le detrazioni dell'Ecobonus standard?

R - A nostro giudizio in questa ipotesi, l'impresa esecutrice/cedente potrebbe fruire dell'Ecobonus. Si ricorda infatti che ai sensi della Risoluzione 25/06/2020, n. 34/E, con la quale l'Agenzia ha risolto anche il dubbio sull'Ecobonus, statuendo l'applicabilità delle agevolazioni (Ecobonus e Sismabonus, nella loro versione “*normale*” e non “*super*”, ovviamente) ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come “*strumentali*”, “*beni merce*” o “*patrimoniali*”.

Ai fini del cumulo oggetto della domanda occorre tenere distinta contabilizzazione delle relative spese rispetto a quelle riferibili alla demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico dell'edificio, che non sarebbero agevolate per l'impresa ma costituirebbero presupposto per far accedere il successivo acquirente al Sismabonus acquisti. In tal modo, i due soggetti coinvolti fruirebbero, rispettivamente, di diverse agevolazioni, ognuna per determinati interventi e relative spese ammissibili.

Al fine di evitare qualsiasi cumulabilità di diversi incentivi, sarebbe inoltre secondo noi corretto e prudentiale **scorporare dal corrispettivo di vendita i costi sostenuti per l'esecuzione dei lavori energetici per i quali l'impresa cedente fruisce dell'Ecobonus**, così da poter effettivamente sostenere che l'acquirente fruisca degli incentivi per la sola parte riferibile all'intervento antisismico realizzato, e che non vi sia comunque una duplicazione di incentivi.

Si tenga conto che si tratta di nostra interpretazione, ma non vi sono pronunce “*ufficiali*” dell'Agenzia entrate a supporto.

D - In merito al c.d. “Sismabonus acquisti”, qual è il numero massimo di unità immobiliari che può essere acquistato da uno stesso soggetto nella medesima palazzina? Anche le unità immobiliari con destinazione negozio rientrano nell'acquisto?

R - In primo luogo, la norma non pone alcun limite in merito al numero di unità acquistabili dallo stesso soggetto.

Quanto all'ambito applicativo, il Sismabonus acquisti ha lo stesso ambito di applicazione del Sismabonus, pertanto è applicabile per gli edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 o 3, adibiti ad abitazione o ad attività produttive (vedi Interpello 14/07/2020, n. 213). Tuttavia, quando parliamo della versione al 110% (comma 4, art. 119 del D.L.

34/2020), l'ambito applicativo coincide con quello delineato dai commi 9 e 10 del medesimo art. 119 del D.M. 34/2020, e pertanto l'applicazione è ristretta alle sole unità residenziali.

D - Nella ricostruzione di una palazzina finalizzata alla fruizione del Sismabonus acquisti per i futuri acquirenti, possono essere realizzati gli interventi trainati?

R - Quanto alla possibilità di effettuare altri interventi trainati congiuntamente al Sismabonus acquisti (ricordando che il Sismabonus può trainare solamente la realizzazione di impianto fotovoltaici, peraltro nello stesso massimale, e/o l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici), riteniamo che tale opzione non sia configurabile.

Infatti, gli interventi sismici presunti “*trainanti*” non sono realmente agevolati per l'impresa, ma costituiscono presupposto per far accedere il successivo acquirente al Sismabonus acquisti.

D - Per fruire del Sismabonus acquisti 110% entro quando bisogna finire i lavori?

R - I lavori devono essere terminati, e inoltre anche il rogito con l'acquirente deve avvenire entro la data indicata dalla norma di fine agevolazione, a prescindere dalla data di avvio o di fine dei lavori e pertanto dal decorso dei 18 mesi dalla fine dell'intervento (in tal senso, Interpello 557/2020 e Interpello 558/2020).

D - Negli interventi di demolizione e ricostruzione, se le unità derivate migliorano la classe sismica, è possibile applicare il “Sismabonus acquisti” anche nel caso di aumento del numero di unità immobiliari e aumento di volumetria?

R - Che il “*Sismabonus acquisti*” possa contemplare anche un aumento di unità immobiliari e un aumento di volumetria è principio ben acquisito (lo dice la norma stessa, comma 1-*septies*, art. 16 del D.L. 63/2013: “... anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento...” e lo conferma l'Agenzia delle entrate in diversi documenti, es.: Interpello 409/2019; Interpello 5/2020).

Prima del D.L. 76/2020 (c.d. “*Decreto Semplificazioni*”), l'Agenzia delle entrate affermava tuttavia che gli ampliamenti volumetrici dovessero essere solo funzionali all'applicazione delle norme antisismiche

Dopo le modifiche apportate all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 ad opera del D.L. 76/2020, l'intervento di demolizione e ricostruzione effettuato in ristrutturazione edilizia (lettera *d*) del menzionato art. 3 del D.P.R. 380/2001) può contemplare incrementi di volumetria ove espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, pertanto è da ritenersi ampliata anche l'interpretazione della norma in questione.

Ovviamente, condizione indispensabile è che l'intervento complessivo dal punto di vista edilizio si qualifichi come “*ristrutturazione edilizia*” e non come “*nuova costruzione*”.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



4.4.1.5 Conteggio delle unità pertinenti

D - Nel calcolo del numero delle unità immobiliari alla base del calcolo dell'importo massimo della spesa agevolabile rientrano tutte le tipologie di immobile?

R - In primo luogo, la Circolare 08/08/2020, n. 24/E, al punto 2, afferma che qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50%, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

Quanto al calcolo del massimale, in caso di interventi su interi edifici condominiali/plurifamiliari, l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari.

Ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa parametrato a 8 unità immobiliari (da ultimo, Circolare 08/07/2020, n. 19/E, pag. 335).

Si ricorda però che ai fini del calcolo dei massimali, non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi, come indicato dalla Circolare 22/12/2020, n. 30/E, punto 4.4.4.

D - In caso di edificio costituito da due unità, una categoria A/6 abitazione ed una categoria C/2 cantina appartenenti a due diverse proprietà, possono beneficiare entrambi del Sismabonus cioè Euro 96.000 + 96.000?

R - Si ritiene che in questo caso sia possibile considerare l'abitazione come edificio "unifamiliare" e pertanto che sia configurabile la fruizione del Superbonus.

D - Le unità C/6 ricomprese all'interno di volumi comprendenti anche unità residenziali e non pertinenti, vengono conteggiate nel numero di unità su cui calcolare l'ammontare massimo del contributo?

R - La risposta è affermativa qualora nell'edificio possano configurarsi "parti comuni" nel senso inteso dall'art. 1117 del Codice civile.

Viceversa, se l'edificio può qualificarsi come "unifamiliare", le pertinenze anche distintamente accatastate non possono essere conteggiate autonomamente.

D - È corretto che per le unifamiliari che le pertinenze accatastate separatamente non concorrono al numero delle unità immobiliari in quanto come unità immobiliare ci si riferisce solo alle abitazioni?

R - L'interpretazione è corretta. Affinché possano essere conteggiate anche le pertinenze distintamente accatastate occorre che nell'edificio possano configurarsi "parti comuni" a due o più unità immobiliari principali, nel senso definiti dall'art. 1117 del Codice civile.

D - Per un intervento di coibentazione delle superfici opache all'interno di un edificio condominiale e calcolo massimale, le unità che compongono l'edificio sono in totale 20 di cui 10 appartamenti (quindi riscaldati) e 10 box auto (quindi non riscaldati). Per il calcolo del massimale di detrazione si tiene conto delle sole unità riscaldate oppure di tutte le unità che compongono l'edificio?

R - In caso di interventi su interi edifici condominiali/plurifamiliari, l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari.

Sempre in caso di interventi realizzati sulle parti comuni, inoltre, la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi (Circolare 08/08/2020, n. 24/E, punto 2).

Si vedano altre risposte dettagliate in merito.

4.4.1.6 Massimali per impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo

D - Il limite di spesa del fotovoltaico si riferisce all'unità immobiliare?

R - Il limite di spesa per gli impianti fotovoltaici e i sistemi di accumulo, pari rispettivamente a 48.000 e 48.000 Euro ciascuno, è stabilito distintamente per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti (Risoluzione 28/09/2020, n. 60/E, che sullo specifico punto supera quanto in contrasto affermato dalla Circolare 08/08/2020, n. 24/E), ed è riferito alla singola unità immobiliare (vedi Circolare 08/08/2020, n. 24/E, punto 2.2.2).

D - Se ho 3 kW di fotovoltaico installato ed agevolato, posso incrementare di altri 3 kW con accumulo?

R - Si ritiene di dare risposta negativa, dal momento che il comma 6, art. 119 del D.L. 34/2020, fa riferimento espressamente all'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con il Superbonus. Ne segue che, se il sistema di accumulo va a integrare un pregresso impianto fotovoltaico non già oggetto di agevolazione con il Superbonus, le relative spese non dovrebbero essere ammesse.

D - In caso di installazione di impianto fotovoltaico, in base a quali parametri si esegua la verifica della congruità dei prezzi, ci si basa sui prezziari o sull'Allegato I del Decreto Requisiti?

R - Per quanto riguarda il fotovoltaico, sono da considerare "congrue" le spese che rientrano nel limite per kW di potenza installata prevista dalla normativa (2.400 Euro/kW o 1.600 Euro/kW a seconda della qualificazione dell'intervento dal punto di vista edilizio, come indicato dai commi 5 e 6, art. 119 del D.L. 34/2020).

D - Volevo sapere se il massimale di spesa per i pannelli fotovoltaici può essere sommato agli altri massimali.

R - I massimali delle detrazioni in oggetto sono cumulabili con quelli degli eventuali altri interventi, trainanti e/o trainati, secondo le regole ordinariamente previste, illustrate in altre risposte.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



5.4 MASSIMARIO INTERPELLI AGENZIA ENTRATE

Raccolta ragionata delle massime reperibili nelle risposte a interPELLI dell'Agenzia delle entrate sul tema del Superbonus 110%.

5.4.1 Valenza giuridica delle risposte agli interPELLI

Attraverso gli istituti dell'Interpello - disciplinato dall'art. 11 della L. 27/07/2000, n. 212 - e quello della consulenza giuridica esterna, i contribuenti possono chiedere all'Agenzia delle entrate di pronunciarsi in relazione all'interpretazione di norme tributarie.

Molto numerosi sono gli interPELLI, e le conseguenti risposte fornite, riguardanti il Superbonus 110%, la detrazione fiscale per interventi di efficientamento energetico e adeguamento antisismico degli edifici esistenti disciplinata dall'art. 119 del D.L. 34/2020 e dai susseguenti provvedimenti attuativi e documenti di prassi.

Non è facile per il contribuente e il professionista districarsi tra le molte risposte, dal momento che esse:

- non possono contenere alcun principio innovativo, potendo unicamente fare applicazione di quanto già disciplinato da normativa e prassi esistenti (Circolari o Risoluzioni);
- riguardano casi estremamente specifici e pertanto devono essere applicati con molta cautela a fattispecie più generali;
- prendono in considerazione solo aspetti fiscali, non trattando o dando per scontati aspetti afferenti invece la materia urbanistico-edilizia, o dettagli tecnici, che sono essenziali in una materia come quella trattata;
- sono molto prolissi, contenendo sempre una parte iniziale in cui viene riassunta la disciplina generale dell'istituto del Superbonus.

Da qui, la creazione di questo “*Massimario*”, nel quale vengono estrapolati i principi di diritto ricavabili dalle risposte (appunto le “*massime*”), che vengono poi raccolti e catalogati per argomento al fine di facilitarne la consultazione.

5.4.2 Massimario degli interPELLI sul Superbonus

5.4.2.1 Accorpamento e frazionamento

Interpello 27/11/2020, n. 562

Argomenti trattati

- Riqualficazione di unità immobiliare con accorpamento ad altra unità preesistente non oggetto di accorpamento.

Massime

- In caso di riqualficazione energetica con accorpamento, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, richiesto dalla norma ai fini dell'applicazione del Superbonus, deve essere attestato per l'intero edificio risultante, al termine dei lavori, dall'accorpamento.

Interpello 04/11/2020, n. 523

Argomenti trattati

- Calcolo dei massimali per intervento che prevede il frazionamento di una unità immobiliare preesistente in due unità immobiliari.

Massime

- Nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi, e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Ciò implica in sostanza che in questi casi va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle detrazioni. Pertanto, nella fattispecie il limite di spesa è quello riferito alla singola unità immobiliare inizialmente esistente.

Note

Nello stesso senso anche:

- Interpello 07/01/2021, n. 15
- Interpello 07/01/2021, n. 17

Interpello 07/01/2021, n. 15

Argomenti trattati

- Accorpamento di più unità immobiliari non funzionalmente indipendenti a crearne altre che siano invece funzionalmente indipendente.

Massime

- Dato che nelle ipotesi di accorpamento di più unità abitative, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle detrazioni, non è possibile accedere al Superbonus per interventi edilizi su un immobile composto attualmente da N unità immobiliari disposte su due piani e appartenenti ad unico proprietario, che porterebbe alla costituzione di due unità immobiliari accostate completamente indipendenti e con accessi autonomi su giardini di proprietà.

Infatti, la configurazione dell'immobile ante lavori non appare riconducibile né al concetto di condominio, né a quello di edificio residenziale unifamiliare o di unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti. Non rileva quindi la circostanza che al termine dei lavori sarà possibile individuare due unità indipendenti e con accessi separati su cortili di proprietà.

Note

A seguito delle modifiche introdotte dalla L. 30/12/2020, n. 178 (Legge di bilancio 2020), tra i soggetti beneficiari del Superbonus sono state incluse anche le persone fisiche (sempre purché al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione) con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra le stesse persone fisiche.