Il Sole 24 ORE

GLI SPECIALI

BONUS 110%

LA GUIDA COMPLETA

9 771973 564394 00023

I LIBRI DEL SOLE 24 ORE
Pubblicazione settimanale con Il Sole 24 ORE
€ 2,50 (I Libri del Sole 24 ORE € 0,50 + Il Sole 24 ORE € 2,00)

NON VENDIBILE SEPARATAMENTE
Solo ed esclusivamente per gli abbonati
in vendita separata dal quotidiano a € 0,50

Il Sole 24 ORE

Direttore responsabile
Fabio Tamburini

Progetto e coordinamento editoriale
Saverio Fossati

A cura di
Enrico Bronzo,
Annarita D'Ambrosio e
Giuseppe Latour

Testi di
Andrea Barocci,
Alessandro Borgoglio,
Stefano Campagna,
Alessandra Caputo,
Fabio Chiesa,
Luca De Stefani,
Giorgio Gavelli,
Giampiero Gugliotta,
Chiara Marcon,
Silvio Rivetti,
Luca Rollino,
Guglielmo Saporito,
Gian Paolo Tosoni

I Libri del Sole 24 ORE
Settimanale N. 23/2020
– Agosto 2020
Registrazione Tribunale di Milano
n. 33 del 22-01-2007
Direttore responsabile:
Fabio Tamburini
Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 ORE S.p.A.
Sede legale, redazione
e direzione: Via Monte Rosa
n. 91, 20149 Milano
Da vendersi in abbinamento
al quotidiano «Il Sole 24 ORE».
Solo ed esclusivamente per gli
abbonati, in vendita separata
dal quotidiano a 0,50€

CHIUSO IN REDAZIONE
L'11 AGOSTO 2020

© Riproduzione riservata
Copyright Il Sole 24 Ore Spa

I prodotti in vetrina

Smart24 Condominio

Il sistema informativo più completo e approfondito per il mondo del condominio e per la gestione immobiliare.
Smart24 Condominio offre in materia ad amministratori di condominio, consulenti, società e agenzie immobiliari tutto il patrimonio documentale del Gruppo 24 Ore. Per scoprire di più:
smart24condominio.it

Consulente Immobiliare

Il quindicinale che consente di muoversi con sicurezza nel settore immobiliare e dell'edilizia.
Condominio, locazione, catasto, proprietà, risparmio energetico, procedure edilizie sono solo alcuni degli argomenti affrontati.
Per scoprire di più su "Consulente Immobiliare":
offerte.ilsole24ore.com/ci

Quotidiano del Sole 24 ORE - Condominio

Fornisce ogni giorno il quadro aggiornato di tutte le novità sul mondo immobiliare e condominiale e gli approfondimenti sulle tematiche di interesse più vivo e di giornata. È uno strumento che raccoglie e riorganizza ogni mattina tutte le fonti più autorevoli in materia condominiale e immobiliare offerte dal Sole 24 Ore.
Scopri di più:
quotidianocondominio.ilsole24ore.com

L'impegno di fisco e cittadini per riqualificare gli immobili

di **Saverio Fossati**

Con i miliardi già messi sul piatto per i prossimi cinque anni lo Stato ha deciso di fare sul serio. E tutti lo hanno preso sul serio, attendendo, goccia a goccia, i chiarimenti e i provvedimenti attuativi che si sono susseguiti dopo la pur cospicua norma contenuta nel Dl Rilancio e destinata ad assicurare un rimborso fiscale pari, addirittura, al 110% della spesa sostenuta dai contribuenti per la riqualificazione energetica e antisismica degli edifici.

Questo, a grandi linee. Ma le migliaia di quesiti pervenuti nei forum aperti online dal Sole 24 ore sul tema del 110%, l'ampia diffusione di dossier e focus allegati al giornale e la diffusa necessità di informazione ma soprattutto la palpabile voglia di incominciare i lavori, da parte di cittadini, condomìni e imprese, hanno reso necessaria questa guida.

In quasi cento pagine gli esperti del Sole 24 Ore hanno potuto approfondire i punti principali del complesso sistema del 110% e delle agevolazioni che vengono "trainate" sotto il profilo dell'ampia detrazione o sotto quello di poter beneficiare comunque della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Sono infatti queste due chance, illustrate diffusamente nelle pagine di questa guida, a fare la differenza: evitare la defatigante rateazione decennale (qui comunque possibile, ridotta a cinque rate) consentendo il risparmio immediato di tutto o quasi tutto l'importo (come andrà in effetti la cessione lo dirà il mercato nei prossimi mesi) è la chiave di volta del vero appeal del superbonus.

Uno sconto fiscale che superi addirittura l'importo della spesa può apparire, del resto, una scelta singolare: ma considerando i pesanti oneri finanziari cui comunque va incontro la cessione di un credito (qualunque, non solo fiscale) che si può esigere solo in cinque anni , quel 10% in più è del tutto giustificato. Anzi, in certi casi non sarà neppure sufficiente a realizzare il sogno del "costo zero".

In ogni caso, questa guida contiene tutti gli elementi per capire come funziona il complesso meccanismo del 110% e mettere proprietari e condòmini in grado di dialogare con general contractor, tecnici e fiscalisti per ottenere il massimo da un'occasione mai vista prima.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

01 Gli interventi nei condomìni *pagina 05*

02 I costi e i tetti di spesa *pagina 25*

03 Unico proprietario *pagina 31*

04 Villette e case singole *pagina 37*

05 A chi spetta il superbonus *pagina 43*

06 Imprese, enti e professionisti *pagina 47*

07 Permessi edilizi e regolarità *pagina 53*

08 Sicurezza e assicurazioni *pagina 59*

09 Visto, congruità e asseverazioni *pagina 65*

10 Ristrutturazioni al 50 per cento *pagina 73*

11 Ecobonus dal 65 all'85% *pagina 79*

12 L'intreccio cappotto-facciate *pagina 83*

13 Cessione del credito e sconto in fattura *pagina 89*

1

GLI INTERVENTI NEI CONDOMÌNI

La mappa degli interventi/1

Il superbonus del 110% sugli interventi per il risparmio energetico «qualificato», sulle misure antisismiche «speciali»

LE TIPOLOGIE	INTERVENTI EFFETTUATI DAI «CONDOMÌNI» SU "PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI IN CONDOMINIO" (2). LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA AI CONDOMINI, ANCHE PER UN NUMERO MAGGIORE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI (ANCHE SE IMPRESE, PROFESSIONISTI O SOCIETÀ) DETENTORI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO CONDOMINIALE, LE QUALI POSSONO ESSERE ABITAZIONI (ANCHE SECONDARIE, MA NON CON CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9) E ANCHE UNITÀ NON ABITATIVE, MA SOLO PER I CONDOMÌNI CON SUPERFICIE RESIDENZIALE SUPERIORE AL 50% (CIRCOLARE 24/E/2020) (COMMA 9, LETTERA A)
Intervento «trainante» 1: l'intervento di "isolamento termico" (con "materiali isolanti" che rispettano i "criteri ambientali minimi" del DM dell'ambiente 11 ottobre 2017) delle "superfici opache verticali" (pareti isolanti o cappotti, anche sulla superficie intera delle pareti), orizzontali (pavimenti e coperture) e inclinate (falde di copertura del sottotetto, si veda la faq Enea 6.B), che interessa "l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore" al 25% della "superficie disperdente lorda": - «dell'edificio», si ritiene inteso come l'intero fabbricato cielo-terra, ai sensi ella voce n. 32 dell'allegato A («quadro delle definizioni uniformi») del dpcm del 20 ottobre 2016 (regolamento edilizio-tipo) e non inteso come la singola unità immobiliare di un edifico, come possibile per l'articolo 2 del Dlgs 192/2005 (rendimento energetico nell'edilizia); - della singola "unità immobiliare situata all'interno" di case a schiera (cioè di "edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno") (articolo 119, comma 1, lettere a, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34)	Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni) spetta, con i seguenti limiti di spesa: - 40.000 euro "moltiplicati per il numero delle" prime 8 "unità immobiliari che compongono l'edificio"; - 30.000 euro "moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio", oltre le prime 8 unità immobiliari (circolare delle Entrate del 08 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.1)
Intervento «trainante» 2: l'intervento sulle "parti comuni degli edifici" (che per la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.2, contrariamente da quanto detto dalla norma, devono essere solo «in condominio»), per: a) la "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti": - con "impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A" (regolamento UE n. 811/2013 del 18 febbraio 2013), "a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici" ovvero; - con "impianti di microcogenerazione o a collettori solari". b) le "spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito"; c) "l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente", ma solo nei "Comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE" (articolo 119, comma 1, lettera b, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34)	Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni) spetta, con i seguenti limiti di spesa: - 20.000 euro "moltiplicati per il numero delle" prime 8 "unità immobiliari che compongono l'edificio"; - 15.000 euro "moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio", oltre le prime 8 unità immobiliari (circolare delle Entrate del 08 agosto 2020, n. 24/E,paragrafo 2.1.2)

a cura di ***Luca De Stefani***

,sui pannelli fotovoltaici e sulle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici

INTERVENTI EFFETTUATI DA «PERSONE FISICHE, AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA, ARTI E PROFESSIONI» (COMMA 9, LETTERA B), COSIDDETTI "PRIVATI", SU "UNITÀ IMMOBILIARI", NON ACCATASTATE NELLE CATEGORIE A/1, A/8 E A/9				INTERVENTI EFFETTUATI SU UNA SINGOLA "UNITÀ IMMOBILIARI" DA PARTE DI IMPRENDITORI, PROFESSIONISTI E SOCIETÀ (DIVERSI DAI «CONDOMINI»)
INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI E RELATIVE PERTINENZE ALL'INTERNO DI EDIFICI IN CONDOMINIO". AD ESEMPIO, L'APPARTAMENTO AL 5 PIANO DI UN CONDOMINIO	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "UNITÀ IMMOBILIARI SITUATE ALL'INTERNO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI CHE SIANO FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI E DISPONGANO DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO". AD ESEMPIO, LA CASA DI VILLETTE A SCHIERA, COME LE BI O LE TRI FAMILIARI ORIZZONTALI	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN "EDIFICIO UNIFAMILIARE", CIOÈ "UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE URBANA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA, FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE, CHE DISPONGA DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO E DESTINATO ALL'ABITAZIONE DI UN SINGOLO NUCLEO FAMILIARE". AD ESEMPIO, UNA VILLA	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN EDIFICIO COSTITUTO DA UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE NON "UNIFAMILIARE" (O NON RESIDENZIALE). AD ESEMPIO, UN CAPANNONE O UN UFFICIO, CHE COSTITUISCE UN EDIFICIO	
No, il super bonus del 110% non spetta, perché per la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2, su queste unità immobiliari sono possibili solo interventi trainati e non interventi trainanti. Anche senza questa stretta generale attuata dall'agenzia per tutti e 3 gli interventi trainanti, comunque, per queste unità immobiliari in condomìnio sarebbe possibile solo l'isolamento termico. Ma senza l'intervento del condomìnio, il super bonus del 110% sarebbe difficile da ottenersi, in quanto dovrebbe essere rispettato il difficile requisito dell'isolamento del 25% della superficie "dell'involucro dell'intero edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono" (Faq MISE del 1° agosto 2016, n. 2.13) e dell'aumento di almeno 2 "classi energetiche dell'edificio" o del raggiungimento di quella " più alta"	Sì, spetta il super bonus del 110% (in 5 anni). Il 25% si calcola sulla superficie disperdente lorda della singola "unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari". Il limite di spesa è di 50.000 euro per unità immobiliare, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari»	Sì, spetta il super bonus del 110%. Il 25% si calcola sulla superficie disperdente lorda dell'edificio unifamiliare. Il limite di spesa è di 50.000 euro "per gli edifici unifamiliari", ma per un «numero massimo di due unità immobiliari»	No, il super bonus del 110% non spetta per queste unità immobiliari, secondo la circolare delle Entrate del 08 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.1, oltre che le Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24 luglio 2020. In questo caso, inoltre, nella norma agevolativa mancherebbe il limite di spesa massima	Non è possibile beneficiare del super bonus del 110%
	No, il super bonus del 110% non spetta, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato su "parti comuni degli edifici" (le quali, per la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.2, contrariamente da quanto detto dalla norma, devono essere solo «in condominio»), mentre nelle unità immobiliari elencate in alto non vi sono parti comuni			

segue a pagina 8

La mappa degli interventi/2

Il superbonus del 110% sugli interventi per il risparmio energetico «qualificato», sulle misure antisismiche «speciali»,sui pannelli fotovoltaici e sulle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici	INTERVENTI EFFETTUATI DAI «CONDOMÌNI» SU "PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI IN CONDOMINIO" (2). LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA AI CONDOMINI, ANCHE PER UN NUMERO MAGGIORE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI (ANCHE SE IMPRESE, PROFESSIONISTI O SOCIETÀ) DETENTORI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO CONDOMINIALE, LE QUALI POSSONO ESSERE ABITAZIONI (ANCHE SECONDARIE, MA NON CON CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9) E ANCHE UNITÀ NON ABITATIVE, MA SOLO PER I CONDOMÌNI CON SUPERFICIE RESIDENZIALE SUPERIORE AL 50% (CIRCOLARE 24/E/2020) (COMMA 9, LETTERA A)
Intervento «trainante» 3: l'intervento sugli "edifici unifamiliari" o sulle singole "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno") per: **a) la "sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti":** **• con "impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A" (regolamento UE n. 811/2013 del 18 febbraio 2013), a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici" ovvero;** **• con "impianti di microcogenerazione, a collettori solari";** **• con "caldaie a biomassa" con prestazioni emissive almeno di classe 5 stelle (DM 7 novembre 2017, n. 186), solo nelle "aree non metanizzate nei Comuni non interessati" dalle suddette procedure Ue di infrazione;** **b) le "spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito";** **c) "l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente" come descritto al punto precedente e con le stesse limitazioni (articolo 119, comma 1, lettera c, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34)**	No, il super bonus del 110% non spetta, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari» o sulle "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno"
Misure antisismiche «speciali» dell'articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, senza dover effettuare almeno uno dei 3 interventi «trainanti». Sono interventi «trainanti» per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo	Sì. Le misure antisismiche «speciali», sulle «costruzioni adibite ad abitazione» (anche più di «due unità immobiliari», Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul super bonus del 110%, faq 25) delle zone sismiche 1, 2 e 3 (circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.4), possono beneficiare del super bonus del 110% (in 5 anni)...

INTERVENTI EFFETTUATI DA «PERSONE FISICHE, AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA, ARTI E PROFESSIONI» (COMMA 9, LETTERA B), COSIDDETTI "PRIVATI", SU "UNITÀ IMMOBILIARI", NON ACCATASTATE NELLE CATEGORIE A/1, A/8 E A/9				INTERVENTI EFFETTUATI SU UNA SINGOLA "UNITÀ IMMOBILIARI" DA PARTE DI IMPRENDITORI, PROFESSIONISTI E SOCIETÀ (DIVERSI DAI «CONDÒMINI»)
INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI E RELATIVE PERTINENZE ALL'INTERNO DI EDIFICI IN CONDOMINIO". AD ESEMPIO, L'APPARTAMENTO AL 5 PIANO DI UN CONDOMINIO	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "UNITÀ IMMOBILIARI SITUATE ALL'INTERNO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI CHE SIANO FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI E DISPONGANO DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO". AD ESEMPIO, LA CASA DI VILLETTE A SCHIERA, COME LE BI O LE TRI FAMILIARI ORIZZONTALI	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN "EDIFICIO UNIFAMILIARE", CIOÈ "UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE URBANA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA, FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE, CHE DISPONGA DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO E DESTINATO ALL'ABITAZIONE DI UN SINGOLO NUCLEO FAMILIARE". AD ESEMPIO, UNA VILLA	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN EDIFICIO COSTITUTO DA UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE NON "UNIFAMILIARE" (O NON RESIDENZIALE). AD ESEMPIO, UN CAPANNONE O UN UFFICIO, CHE COSTITUISCE UN EDIFICIO	
No, il super bonus del 110% non spetta, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari» o sulle "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno". Inoltre, per la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2, su queste unità immobiliari sono possibili solo interventi trainati e non interventi trainanti	Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni) spetta per la persona fisica. Sia per gli impianti che per l'allacciamento, negli «edifici unifamiliari» e nelle "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno", il limite di spesa agevolato è pari a 30.000 euro, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari»		No, il super bonus del 110% non spetta, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sugli «edifici unifamiliari» o sulle case a schiera	Non è possibile beneficiare del super bonus del 110%
... anche se non viene effettuato uno dei tre interventi «trainanti», ma solo se si rispettano i requisiti soggettivi del comma 9 (condomìni, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ecc.). Gli immobili adibiti ad «attività produttive» (che sono agevolati, per gli interventi antisismici, con le detrazioni standard Irpef e Ires del 50-70-75-80-85%) non sono indicati nell'elenco delle unità immobiliari agevolate con il 110%, riportato nella circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 2 (interpretazione confermata dalle Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24 luglio 2020, oltre che dal paragrafo 2.1.4 della circolare dell'Agenzia 24/E/2020)			No, il super bonus del 110% non spetta, perché le misure antisismiche sono agevolate al 110% solo sulle abitazioni (circolare della 24/E/2020, paragrafo 2.1.4)	

segue a pagina 10

La mappa degli interventi/3

Il superbonus del 110% sugli interventi per il risparmio energetico «qualificato», sulle misure antisismiche «speciali»,sui pannelli fotovoltaici e sulle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici	INTERVENTI EFFETTUATI DAI «CONDOMÌNI» SU "PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI IN CONDOMINIO" (2). LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA AI CONDÒMINI, ANCHE PER UN NUMERO MAGGIORE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI (ANCHE SE IMPRESE, PROFESSIONISTI O SOCIETÀ) DETENTORI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO CONDOMINIALE, LE QUALI POSSONO ESSERE ABITAZIONI (ANCHE SECONDARIE, MA NON CON CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9) E ANCHE UNITÀ NON ABITATIVE, MA SOLO PER I CONDOMÌNI CON SUPERFICIE RESIDENZIALE SUPERIORE AL 50% (CIRCOLARE 24/E/2020) (COMMA 9, LETTERA A)
Interventi di "demolizione e ricostruzione", con modifica della sagoma e aumento della volumetria, ai sensi del nuovo articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 6 giugno 2001, n. 380 (articolo 119, comma 3, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), senza dover effettuare almeno uno dei 3 interventi «trainanti»	Sì, nel rispetto delle condizioni previste dai requisiti tecnici del decreto Mise 6 agosto 2020 (in precedenza dei DM 19 febbraio 2007 e 11 marzo 2008) (non sembra anche dell'aumento delle classi energetiche), potranno beneficiare...
Altri interventi dell'ecobonus dell'articolo 14 del decreto legge 63/2013, su edifici sottoposti "ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) o per quelli in cui gli interventi «trainanti» sono "vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali", anche se non viene eseguito uno dei tre interventi «trainanti» (articolo 119, comma 2, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34)	Per questi interventi non «trainanti» sulle parti comuni condominiali (1), spetta il super bonus del 110% (in 5 anni) al «condomìnio»
Gli interventi dell'ecobonus dell'articolo 14 del decreto legge 63/2013, che sono indicati nella nota (*) dell'allegato B del decreto Mise 6 agosto 2020, a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti»	Sì. Dopo l'intervento «trainante» (o l'antisismico «speciale» al 110%, solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), il «condomìnio» può beneficiare del super bonus del 110% (in 5 anni) anche per questi interventi, che vengono «trainati» (1)
Colonnine di ricarica dei veicoli elettrici (articolo 16-ter, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63), a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti»	
Pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo (articolo 16-bis, comma 1, lettera h, Tuir) a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei seguenti interventi: uno dei 3 interventi «trainanti» o un intervento antisismico	

Note: (1) Una spesa «trainante» effettuata sulle parti comuni condominiali consente ai condòmini (anche non persone fisiche) di beneficiare del super bonus del 110% per le altre spese non «trainanti» sulle singole unità immobiliari (abitazioni, anche secondarie), in discontinuità con quanto affermato per il bonus mobili dalla circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2 (esempio 1 della Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul super bonus del 110%).

INTERVENTI EFFETTUATI DA «PERSONE FISICHE, AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ DI IMPRESA, ARTI E PROFESSIONI» (COMMA 9, LETTERA B), COSIDDETTI "PRIVATI", SU "UNITÀ IMMOBILIARI", NON ACCATASTATE NELLE CATEGORIE A/1, A/8 E A/9				INTERVENTI EFFETTUATI SU UNA SINGOLA "UNITÀ IMMOBILIARI" DA PARTE DI IMPRENDITORI, PROFESSIONISTI E SOCIETÀ (DIVERSI DAI «CONDÒMINI»)
INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI E RELATIVE PERTINENZE ALL'INTERNO DI EDIFICI IN CONDOMINIO". AD ESEMPIO, L'APPARTAMENTO AL 5 PIANO DI UN CONDOMINIO	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "UNITÀ IMMOBILIARI SITUATE ALL'INTERNO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI CHE SIANO FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI E DISPONGANO DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO". AD ESEMPIO, LA CASA DI VILLETTE A SCHIERA, COME LE BI O LE TRI FAMILIARI ORIZZONTALI	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN "EDIFICIO UNIFAMILIARE", CIOÈ "UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE URBANA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA, FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE, CHE DISPONGA DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO E DESTINATO ALL'ABITAZIONE DI UN SINGOLO NUCLEO FAMILIARE". AD ESEMPIO, UNA VILLA	INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN EDIFICIO COSTITUTO DA UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE NON "UNIFAMILIARE" (O NON RESIDENZIALE). AD ESEMPIO, UN CAPANNONE O UN UFFICIO, CHE COSTITUISCE UN EDIFICIO	
... della detrazione del 110%, prevista per l'ecobonus, comprensivo dei 3 interventi «trainanti» (in 5 anni), anche gli interventi di "demolizione e ricostruzione". Vanno rispettati i requisiti soggettivi e oggettivi dell'articolo 119, comma 9, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (condomìni, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ecc.), oltre che, solo per le persone isiche, quelli del comma 10, relativamente ad un «numero massimo di due unità immobiliari»			No, il super bonus del 110% non spetta per queste unità immobiliari, secondo la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.1, oltre che le Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24 luglio 2020	Non è possibile beneficiare del super bonus del 110%
Per questi interventi non «trainanti», spetta il super bonus del 110% (in 5 anni) alla persona fisica, ma per un «numero massimo di due unità immobiliari»				
Sì. Dopo l'intervento «trainante» (o l'antisismico «speciale» al 110%, solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), la persona fisica può beneficiare del super bonus del 110% (in 5 anni) anche per questi interventi, che vengono «trainati» (1). Per l'ecobonus e indirettamente per le colonnine, solo per un «numero massimo di due unità immobiliari»	Sì. Dopo l'intervento «trainante» (o l'antisismico «speciale» al 110%, solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), la persona fisica può beneficiare del super bonus del 110% (in 5 anni) anche per questi interventi, che vengono «trainati». Per l'ecobonus e indirettamente per le colonnine, solo per un «numero massimo di due unità immobiliari»			

(2) Secondo la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 1.1, la norma agevolativa del super bonus del 110% fa riferimento "espressamente ai «condomìni» e non alle «parti comuni» di edifici", pertanto, "l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica" (articoli da 1117 a 1139 del Codice Civile). Per questo motivo, per l'agenzia delle Entrate, il super bonus «non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti». Questo chiarimento è in contrasto con le risposte 22 maggio 2020, nn. 137 e 139 e 22 luglio 2019, n. 293, che hanno concesso l'agevolazione sugli interventi su parti comuni non condominiali, finalizzati "congiuntamente alla riduzione del rischio sismico" e "alla riqualificazione energetica" (articolo 14, comma 2-quater.1, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), nonostante la relativa norma la limitasse espressamente ai lavori «su parti comuni di edifici condominiali»

LA CORNICE DEL 110

Trainanti cappotto e impianti di climatizzazione

di **Luca De Stefani**

Per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021 (fino al 31 dicembre 2022 per gli Iacp), è stata introdotta una nuova percentuale di detrazione Irpef e Ires del 110% nell'ambito dell'ecobonus, già agevolato con le percentuali del 50-65-70-75-80-85%, le quali rimangono ancora in vigore, se non si rispetteranno i nuovi requisiti del decreto Rilancio (si veda la tabella nelle pagine precedenti). In particolare, sono stati introdotti tre nuovi interventi, agevolati al 110%: la «sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti» sugli «edifici unifamiliari» o sulle «parti comuni degli edifici» e l'isolamento termico. Questi interventi sono chiamati «trainanti», perché se vengono effettuati trainano al 110% anche altri interventi dell'ecobonus, oltre che l'installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, di impianti solari fotovoltaici o di sistemi di accumulo. La norma non precisa da quando si applicherà questa nuova percentuale del 110% all'ecobonus trainato, ma la relazione al decreto ha chiarito che riguarderà solo le

spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (fino al 31 dicembre 2022 per gli Iacp). Per tutti gli interventi antisismici cosiddetti «speciali», oggi agevolati al 50-70-75-80-85%, la percentuale è stata elevata al 110%, senza che sia necessario aver sostenuto «almeno uno» dei tre nuovi interventi «trainanti». Spetta il superbonus del 110% per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo, anche senza il traino di uno dei tre interventi «trainanti», ma anche se viene effettuato il sismabonus (che in questo caso, quindi, diventa «trainante»).

Ecobonus

Gli interventi dell'ecobonus «trainati» al 110% da uno dei tre interventi «trainanti» dovranno essere ripartiti in cinque anni e non in 10 anni, come invece previsto per l'ecobonus al 50-65-70-75-80-85 per cento. Il chiarimento è contenuto nell'esempio 1 della Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020.

Edifici vincolati

Anche se non vengono eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi «trainanti», la detrazione Irpef o Ires del 110%, in dieci anni spetta a tutti gli interventi sul risparmio energetico «qualificato» effettuati sugli edifici sottoposti ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/04) o per quelli in cui gli interventi «trainanti» sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali. In questi casi, devono comunque essere rispettate le condizioni (di cui all'articolo 1, comma 3, del Dl 34/20), richieste:

- dai requisiti tecnici dei Dm 19 febbraio 2007 e 11 marzo 2008, che dovevano essere aggiornati da un decreto attuativo Mef-Mise, entro il 1° marzo 2019;
- relativamente all'aumento della classe energetica (articolo 119, comma 2, Dl 34/2020 e Guida dell'agenzia delle Entrate sul superbonus del 24 luglio 2020, esempio 7). Si ritengono anche applicabili tutti i requisiti oggettivi e soggettivi richiesti per beneficiare del superbonus del 110% per l'ecobonus, quindi, quelli dell'articolo 119, comma 9, Dl 34/20 e quelli del comma 10, relativamente ad un «numero massimo di due unità immobiliari», per le persone fisiche.

Demolizione e ricostruzione

Anche senza dover effettuare almeno uno dei tre interventi «trainanti», possono beneficiare della detrazione Irpef e Ires del 110%, prevista per l'ecobonus (in 5 anni), anche gli interventi di demolizione e ricostruzione, previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 380/01, i quali dal 17 luglio 2020, possono prevedere non solo «sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche» diversi rispetto a quelli preesistenti, ma anche «incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana». Per questi interventi, non è necessario effettuare almeno uno dei tre interventi «trainanti», pertanto, la ricostruzione, ad esempio, può essere altamente isolante, anche senza dover utilizzare, per i materiali, criteri ambientali minimi del Dm dell'ambiente 11 ottobre 2017. Dovranno essere rispettate le condizioni previste dai requisiti tecnici dei DM 19 febbraio 2007 e 11 marzo 2008 (non sembra anche

Detrazioni fiscali per alcuni degli interventi di risparmio energetico «qualificato» (50-65-

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	PERCENTUALE DI DETRAZIONE E LIMITE MASSIMO DI SPESA AGEVOLATA SULLO STESSO INTERVENTO (ANCHE DI PIÙ ANNI) EFFETTUATO NELLA STESSA UNITÀ IMMOBILIARE, IN BASE ALLA DATA DEL BONIFICO DAL PRIMO GENNAIO 2018 AL 31 DICEMBRE 2020, DA RIPARTIRE IN 10 ANNI
L'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 60.000 euro e di "detrazione" di 30.000 euro
Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 60.000 euro e di "detrazione" di 30.000 euro, ma solo se con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (prevista dal regolamento della Commissione Ue del 18 febbraio 2013, n. 811/2013) (1)
Sostituzione, anche parziale, del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 46.153,84 euro e di "detrazione" di 30.000 euro (1)
Sostituzione, anche parziale, dello scaldaacqua tradizionali con uno scaldaacqua a pompa di calore	
Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale: - con caldaie a condensazione di classe A + sistemi di termoregolazione evoluti o - con apparecchi ibridi (pompa di calore integrata a caldaia a condensazione) ovvero Acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione"	
L'installazione di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di "detrazione" di 60.000 euro per gli interventi con inizio lavori precedente all'entrata in vigore del decreto Mise del 6 agosto 2020, il quale, all'allegato B, ha ridotto il limite massimo di spesa di detrazione a 30.000 euro (spesa massima di 46.153,85 euro)
Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di "detrazione" di 60.000 euro (2)
Finestre comprensive di infissi	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 120.000 euro e di "detrazione" di 60.000 euro (2)
Schermature solari	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 120.000 euro e di "detrazione" di 60.000 euro (2)
Riqualificazione energetica globale di edifici	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di "detrazione" di 100.000 euro
Sostituzione di impianti esistenti con micro-cogeneratori	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di "detrazione" di 100.000 euro
Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione	Detrazione Irpef e Ires del 65%, senza alcun limite di spesa per gli interventi con inizio lavori precedente all'entrata in vigore del decreto Mise del 6 agosto 2020, il quale, all'allegato B, ha introdotto un limite massimo di detrazione di 15.000 euro, con una spesa massima pertanto di 23.076,92 euro

NOTE: (1) PER DETERMINARE IL LIMITE MASSIMO DI DETRAZIONE (O DI SPESA PER IL 110%), VANNO CONSIDERATI CUMULATIVAMENTE TUTTI GLI INVESTIMENTI PER LA SOSTITUZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE (COMPRESI I GENERATORI D'ARIA CALDA A CONDENSAZIONE), CON IMPIANTI DOTATI DI CALDAIE A CONDENSAZIONE, CON POMPE DI CALORE AD ALTA EFFICIENZA O CON IMPIANTI GEOTERMICI A BASSA ENTALPIA, OLTRE CHE L'ACQUISTO E POSA IN OPERA DI GENERATORI D'ARIA CALDA A CONDENSAZIONE E LA SOSTITUZIONE DELLO SCALDAACQUA TRADIZIONALI CON UNO SCALDAACQUA A POMPA DI CALORE; (2)PER DETERMINARE IL LIMITE MASSIMO DI DETRAZIONE (O DI SPESA PER IL 110%), VANNO CONSIDERATI CUMULATIVAMENTE SIA GLI INVESTIMENTI PER LE STRUTTURE OPACHE VERTICALI (PARETI ISOLANTI O CAPPOTTI) E LE STRUTTURE OPACHE ORIZZONTALI (COPERTURE E PAVIMENTI), SIA GLI INVESTIMENTI PER LE FINESTRE COMPRENSIVE DI INFISSI; (3) IL SUPER BONUS DEL 110% (IN 5 ANNI E DAL 1° LUGLIO 2020 A FINE 2021) SI POTRÀ APPLICARE, OLTRE CHE AGLI INTERVENTI DELL'ECO-BONUS INDICATI IN QUESTA TABELLA, ANCHE AL SISMA-BONUS E ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI, SISTEMI DI ACCUMULO E COLONNINE PER LA RICARICA DEI

70-75-80-85-110%)

PERCENTUALE DI DETRAZIONE E LIMITE MASSIMO DI SPESA AGEVOLATA SULLO STESSO INTERVENTO (ANCHE DI PIÙ ANNI) EFFETTUATO NELLA STESSA UNITÀ IMMOBILIARE, IN BASE ALLA DATA DEL BONIFICO	
DAL PRIMO GENNAIO 2021 AL 31 DICEMBRE 2021, DA RIPARTIRE IN 10 ANNI	DAL PRIMO GENNAIO 2022 DETRAZIONE DEL 110% (3), DAL PRIMO LUGLIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2021, SE LAVORI "ESEGUITI CONGIUNTAMENTE AD ALMENO UNO DEGLI INTERVENTI" «TRAINANTI», INDICATI NELL'ARTICOLO 119, COMMI DA 1 A 3, DECRETO LEGGE 19 MAGGIO 2020, N. 34
Stop. Resta la possibilità di beneficiare del 36% dell'articolo 16-bis, Tuir, solo per i soggetti Irpef	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 60.000 euro e di detrazione di 66.000 euro (da ripatire in 5 anni)
	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 60.000 euro e di detrazione di 66.000 euro, ma solo se con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (prevista dal regolamento Ue del 18 febbraio 2013, n. 811/2013), da ripatire in 5 anni (1)
	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 46.153,84 euro e di detrazione di 50.769,22 euro, da ripatire in 5 anni (1). Secondo la nota (*) dell'allegato B del decreto Mise del 6 agosto 2020, però, non vengono trainati al 110% gli scaldacqua a pompa di calore e gli "impianti dotati di generatori d'aria calda a condensazione" o di "apparecchi ibridi", i quali posso pur sempre essere, in alternativa, interventi trainanti, ma con limiti di spesa e di detrazione inferiori rispetto ai limiti che avrebbero se fossero trainati. Invece, questi interventi risultano trainati secondo le istruzioni del modello della Comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura
	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 46.153,85 euro e di detrazione di 50.768,30 euro, da ripatire in 5 anni
	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di detrazione di 101.538,50 euro, da ripatire in 5 anni (2)
	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 120.000 euro e di detrazione di 132.000 euro, da ripatire in 5 anni (2)
	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 120.000 euro e di detrazione di 132.000 euro, da ripatire in 5 anni (2).
	Secondo la nota (*) dell'allegato B del decreto Mise del 6 agosto 2020 questo intervento non viene trainato al 110%, mentre lo è secondo le istruzioni del modello della Comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.
	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di detrazione di 169.230,80 euro, da ripatire in 5 anni
	Secondo la nota (*) dell'allegato B del decreto Mise del 6 agosto 2020 questo intervento non viene trainato al 110%, mentre lo è secondo le istruzioni del modello della Comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura

VEICOLI (NON RIPORTATI IN TABELLA) (ARTICOLO 119, DECRETO LEGGE 19 MAGGIO 2020, N. 34).

I dubbi da sciogliere

La Guida delle Entrate del 24 luglio 2020 sul super bonus, a pagina 4, dice che le misure antisismiche sono interventi «trainanti» non solo per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo, ma anche per l'ecobonus e per le colonnine. Questo traino, però, non è previsto dalla normativa. Successivamente, infatti, nello specifico capitolo dedicato all'ecobonus, a pagina 10, la Guida chiarisce che il 110% per questi interventi si ottiene solo se sono eseguiti «congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti», pertanto non grazie agli interventi antisismici. Questa rettifica, invece, non è stata indicata a pagina 12 per le colonnine, ma si consiglia di seguire la norma e di agevolare l'installazione di questi impianti solo se trainata da almeno uno dei tre interventi «trainanti» dell'articolo 119, comma 1, Dl 34/20.

quelli dell'aumento delle classi energetiche). Relativamente ai limiti di spesa, poi, si applicano gli stessi che si utilizzano per il super bonus del 110% dedicato all'ecobonus e ai tre interventi «trainanti». Si ritiene poi che debbano essere rispettati i requisiti soggettivi e oggettivi dell'articolo 119, comma 9, Dl 34/20 (condomìni su parti comuni, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni»), oltre che quelli del comma 10, relativamente a un «numero massimo di due unità immobiliari», per le persone fisiche.

Vecchio sismabonus al 110%

Per ottenere il superbonus del 110% per gli interventi antisismici, non è necessario avere effettuato almeno uno dai tre interventi «trainanti». Nonostante l'introduzione del super bonus del 110%, tutte le detrazioni previste per gli interventi antisismici cosiddetti «speciali» sono rimaste ancora in vigore (fino al 31 dicembre 2021) e non sono influenzate dalle condizioni oggettive e soggettive del super bonus. Pertanto, se non si rispettano i nuovi criteri del Dl Rilancio, ad esempio, perché si tratta di un'impresa o di un professionista che detiene un'unità autonoma, non in condomìnio, si possono comunque applicare le vecchie agevolazioni fiscali. Invece, chi vuole beneficiare del 110% deve rispettare sia i requisiti del Dl Rilancio sia quelli dell'articolo 16 del Dl 63/13. Quindi solo i condomìni, i privati e gli altri particolari soggetti dell'articolo 119, comma 9, del Dl 34/20, possono beneficiare della detrazione Irpef (e Ires per i condòmini soggetti Ires) del 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per gli interventi antisismici dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir, su «costruzioni adibite ad abitazione» (non ad attività produttive, per la circolare 24/E/20, paragrafi 2 e 2.1.4 e per le Faq 3 e 5 della Guida delle Entrate del 24 luglio 2020), situate nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

Monitoraggio strutturale

La detrazione del 110% per il sismabonus spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, quando sia eseguita insieme a uno degli interventi previsti dall'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, Dl 63/13, nel rispetto dei limiti di spesa previsti (articolo 119, comma 4-bis, Dl 34/20).

RIPRODUZIONE RISERVATA

IMPOSTE

Iva al 10% per i lavori legati all'ecobonus

di **Luca De Stefani**

Agli interventi agevolati con il super bonus del 110%, l'aliquota Iva applicabile può essere del 4%, del 10% o del 22%, a seconda del tipo di bene o di servizio acquistato, del tipo di unità immobiliare in cui viene effettuato l'intervento e del tipo di eventuale autorizzazione comunale che viene richiesta. Ci concentriamo sull'Iva agevolata al 10% che riguarda la maggior parte dei lavori legati al 110 per cento.

L'utilizzo congiunto della super detrazione del 110% con l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10% è possibile per le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto, di prestazione d'opera o di fornitura con posa in opera, per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, per i restauri e risanamenti conservativi e le ristrutturazioni edilizie (articolo 3, comma 1, lettere a, b, c, d, Dpr 380/01) su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, comprensive dei «beni finiti» (con limitazioni per i beni significativi) e delle materie prime e semilavorate (articolo 7, comma 1, lettera b, legge 23 dicembre 1999, numero 488). Ad esempio, l'intervento «trainante» al 110% relativo alla sostituzione della caldaia con le nuove caratteristiche richieste (risoluzioni Dre Lombardia 69429/99, e 1509/99) e quello trainato al 110% relativo alla sostituzione degli infissi esterni, serramenti e persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso (circolare ministeriale 24 febbraio 1998, n. 57/E), sono delle manutenzioni straordinarie.

L'aliquota Iva al 10% è applicabile anche alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto, subappalto o d'opera, per la realizzazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o urbanistica (quindi, non per le manutenzioni) su qualsiasi fabbricato (quindi, non solo abitativo), comprensive dei «beni finiti» e delle materie prime e semilavorate. Può essere agevolato,con Iva al 10% anche l'acquisto di «beni finiti» (escluse, quindi, le materie prime e semilavorate), compresi i servizi accessori di posa in opera (qui prevale correttamente la fornitura), destinati a interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o urbanistica su qualsiasi fabbricato.

Le persone fisiche calcolano la detrazione Irpef del 110% sulle spese per gli interventi edili sull'importo della fattura, comprensivo di Iva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INTERVENTI TRAINANTI 1 E 2

Occorre garantire il doppio salto di classe

di **Luca Rollino**

L'articolo 119 del Dl 34/20 dispone, ai commi 1, 2 e 3, che le detrazioni per interventi di efficienza energetica si applichino nella misura del 110% per le spese sostenute (dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021) per tre tipologie di interventi definiti trainanti, in quanto consentono di garantire l'applicazione dell'aliquota del 110% anche a tutti gli interventi di riqualificazione energetica incentivati con aliquota ordinaria (tra il 50% e il 75%).

Il «cappotto»

Il primo intervento "trainante" è rappresentato dall'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi (Cam) di cui al Dm 11 ottobre 2017. I decreti attuativi prevedono un incremento prestazionale dei requisiti per l'accesso alla detrazione. Gli interventi iniziati prima della loro entrata in vigore possono fruire dei più "blandi" limiti previsti dal decreto del 26 gennaio 2010. Differenti sono le soluzioni tecnologiche utilizzabili per garantire il requisito richiesto, e queste tecnologie non sono esclusive tra loro. Si possono avere tre possibili soluzioni di intervento, non per forza esclusive tra loro:

1. isolamento dall'esterno, o "cappottatura": si tratta uno strato isolante posto sulla superficie esterna delle pareti disperdenti. La soluzione è ottima per risolvere la maggior parte dei cosiddetti «ponti termici», ovvero i punti in cui vi sono discontinuità (geometriche o di materiale) che generano un incremento delle dispersioni termiche. Qualora l'edificio rientri nel campo di applicazione della legislazione antincendio, gli isolanti dovranno essere conformi a quanto previsto per evitare la propagazione di un eventuale incendio;
2. isolamento in intercapedine, o "insufflaggio": si tratta dell'inserimento di materiale sfuso nelle intercapedini vuote delle pareti. Le pareti a cassa vuota rappresentano del resto un elemento tipico negli edifici costruiti dal secondo dopoguerra in avanti. Meno invasivo esteticamente del cappotto, l'insufflaggio presenta un grosso limite: non risolve i ponti termici, e rischia di non garantire il rispetto dei requisiti previsti dal Dm 26 giugno 2015 "Requisiti minimi", nonché le sue declinazioni regionali;
3. isolamento dall'interno, o "cappotto

interno": consiste nella posa dell'isolante sulla superficie interna delle pareti. È una soluzione invasiva, che opera su parti private dell'edificio (mentre la facciata è condominiale) e richiede quindi l'autorizzazione dei singoli occupanti delle varie unità immobiliari. Tale soluzione deve essere attentamente progettata in quanto si rischia la formazione di condensa interstiziale (ovvero, all'interno della struttura).

Il nuovo impianto

Il secondo intervento "trainante" (il terzo è il sismabonus, si veda alle pagine seguenti) è la sostituzione (globale o parziale) di un impianto di riscaldamento esistente con un impianto a pompa di calore o con caldaia a condensazione o con sistema di microcogenerazione. Una pompa di calore funziona "pompando" energia da uno spazio a temperatura più bassa a uno a temperatura più alta. Viene garantito quindi un passaggio di calore secondo un percorso opposto a quello che si verificherebbe in natura (in quanto il calore tende a spostarsi dalla zona calda a quella fredda). Un vantaggio delle pompe di calore è che, se opportunamente costruite, possono lavorare tanto per scaldare quanto per raffreddare. Le pompe di calore sono adatte per lavorare abbinate a un sistema fotovoltaico, in grado di produrre l'energia a loro necessaria per funzionare.

Qualora si operi in condominio, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento esistente può essere seguita dall'installazione di un impianto a pompa di calore o con caldaia a condensazione. La caldaia a condensazione rappresenta la soluzione più efficiente quando si voglia ricorrere alla tecnologia della combustione. Deve il suo nome alla capacità di recuperare il calore contenuto nei fumi di combustione che, pertanto, raffreddandosi, parzialmente condensano. Benché rientrante tra gli interventi trainanti, la sostituzione di un impianto di riscaldamento con impianto con caldaia a condensazione difficilmente è in grado di garantire il duplice salto di classe richiesto per ottenere la detrazione del 110%: si tratterà quindi di effettuare altri interventi congiunti volti a ridurre le dispersioni termiche dell'involucro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Impianti fotovoltaici e accumulo

La tecnologia fotovoltaica consente di produrre energia elettrica attraverso la radiazione solare. I moduli fotovoltaici vengono caratterizzati da un punto di vista tecnico attraverso la cosiddetta "potenza di picco": si tratta della potenza elettrica massima erogabile dal modulo in condizioni ottimali di irraggiamento solare, e viene indicata con il simbolo kWp (kilowatt di picco). Per dimensionare un impianto fotovoltaico si parte sempre dal fabbisogno energetico dell'edificio: si devono conoscere i consumi elettrici annui cui l'impianto fotovoltaico dovrà far fronte. La capacità produttiva di un impianto dipende dal materiale, dall'esposizione dei pannelli, dalla loro inclinazione e dalla modalità di installazione (in aderenza o meno alle superfici di appoggio). L'esposizione ottimale prevede che l'impianto fotovoltaico non sia rivolto a Nord con un'inclinazione compresa tra i 30° e i 35° rispetto all'orizzontale

INTERVENTO TRAINANTE 3

Sismabonus, non serve migliorare la classe

di **Andrea Barocci**

Le detrazioni fiscali del sismabonus, in vigore dal 1° gennaio 2017, si basano sulla premialità: più viene migliorata la sicurezza dell'edificio dal punto di vista strutturale e sismico (rappresentata su otto livelli da A+ a G), più è vantaggioso il beneficio; rispetto al bonus base del 50% la detrazione si innalza dal 70 all'85%. Tuttavia, Dal 1° luglio 2020 è possibile un ulteriore potenziamento dato dal superbonus del 110% che, eliminando la premialità e inserendo verifiche tecniche e fiscali più stringenti, porta al 110% qualsiasi detrazione legata a opere strutturali, sia statiche (prima agevolate solo al 50%) che di miglioramento sismico.

È impossibile in poche righe fare una descrizione accurata di tutte le tecnologie esistenti, tuttavia i vari tipi di intervento possono essere raggruppati in funzione dell'effetto che producono sull'edificio.

La resistenza sismica di un edificio dipende dal confronto tra la domanda, cioè gli effetti sulla struttura (forze, richiesta di spostamenti) derivanti dal sisma, con la capacità della struttura o degli elementi strutturali di resistere (o assecondare) queste forze (o spostamenti) senza danneggiarsi.

Le tipologie di base

Di conseguenza, una prima suddivisione degli interventi possibili può essere fatta tra quelli mirati a ridurre la domanda e quelli mirati a incrementare la capacità della struttura. Spesso il risultato ottimale si raggiunge tramite una combinazione di questi elementi.

Interventi che incrementano la capacità sono ad esempio: l'introduzione di setti (elementi verticali come pareti) in cemento armato; l'incremento delle sezioni e il ripristino delle armature nelle strutture in cemento armato; l'uso di fibre; il ripristino delle murature, l'incremento dell'interconnessione tra muri ortogonali; l'introduzione di diagonali nelle strutture in acciaio.

Tra quelli che riducono la domanda possiamo invece citare: la riduzione della massa di piano per alleggerire la struttura; l'isolamento alla base, che in modo semplicistico può essere pensato come mettere dei pattini alla struttura, in modo che il terreno si muova in modo (più o meno) indipendente da questa, e l'adozione di dispositivi sismici innovativi, creati per dissipare l'energia del sisma.

Gli edifici in cemento armato

Facciamo alcuni esempi di intervento per edifici in cemento armato:

- riduzione delle irregolarità: regolarizzazione della distribuzione in pianta e in altezza delle masse e degli elementi resistenti, anche con la creazione di nuovi giunti o adeguamento di quelli esistenti;
- inserimento di pareti controventanti in cemento armato o in acciaio: consente di aumentare la resistenza, la rigidezza e, a seconda dei casi, di modificare la risposta sismica globale;
- incamiciatura degli elementi strutturali: consiste nell'avvolgere la sezione originaria dell'elemento resistente (pilastri, travi, pareti) con una nuova sezione (cava) che collabora con la prima; quest'ultima può essere in cemento armato o in acciaio;
- fasciature in materiali Frp: con il termine Frp, acronimo di Fiber reinforced polymer (materiale polimerico fibrorinforzato), si identificano tutti quei materiali compositi costituiti da fibre di rinforzo immerse in una matrice polimerica. Le fibre svolgono il ruolo di elementi portanti sia in termini di resistenza che di rigidezza e possono essere di varia natura;
- il sistema Cam: il cerchiaggio attivo dei manufatti è realizzato mediante angolari a spigoli smussati e nastri in acciaio a elevata resistenza e basso spessore. Sono messi in opera con una pretensione tale da garantire uno strato di precompressione negli elementi strutturali di cemento armato (nodi, pilastri e travi) e un'immediata efficacia sotto incrementi di carico.

Edifici in muratura

Tra gli interventi per gli edifici in muratura va ricordato anzitutto l'ottenimento di un buon funzionamento «scatolare», cioè quando tutte le pareti collaborano assieme a contrastare l'azione sismica. Lo si ottiene mediante incatenamenti, cerchiature esterne mediante fasce di tessuto o barre metalliche, ammorsamenti tra le murature, rinforzo di solai e volte e collegamento degli stessi alle pareti, inserimento di cordoli in copertura.
Il «placcaggio» consiste invece nel realizzare su entrambe le facce della parete rifodere armate dotate di capacità resistenti a trazione, intimamente connesse tra loro e alla muratura.
La tecnica dell'inserimento diffuso di connessioni trasversali mira poi a consolidare una muratura priva, o particolarmente scarsa, di diatoni, cioè di quegli elementi trasversali in grado di collegare i paramenti murari e che garantiscono il comportamento monolitico del pannello.

Molte di queste tecnologie possono essere facilmente utilizzate in accoppiamento a sistemi di efficientamento energetico, come il cappotto termico, consentendo quindi di massimizzare il beneficio fiscale.

Le strutture prefabbricate

Esistono, infine, tecnologie per il miglioramento del comportamento delle strutture prefabbricate (tipicamente gli stabilimenti artigianali) o per isolare l'edificio (di qualsiasi tipologia), in modo che non risenta dell'azione sismica o che sia in grado di assorbire quest'ultima (isolatori o dispositivi per la dissipazione).

Isi - Ingegneria sismica italiana

Il quadro di sintesi per ottenere il bonus - a cura di Luca De Stefani

Iter amministrativo e individuazione della tipologia dei lavori in base alle zone

	TIPOLOGIA DI INTERVENTO ANTISISMICO, IN TUTTE LE ZONE
Regola base	Interventi ”relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari“(articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir)

N.	TIPOLOGIA DI INTERVENTO ANTISISMICO SOLO IN DETERMINATE ZONE
1	Le stesse misure antisismiche indicate al punto precedente (articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir), le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dal primo gennaio 2017 (dal 4 agosto 2013, per la norma in vigore dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016), riferite a **costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive** (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)
2	Le stesse misure antisismiche indicate al punto 1 (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), da cui deriva ”una riduzione del rischio sismico” di **1 o 2 classi** (articolo 16, comma 1-quater, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)
3	Le stesse misure antisismiche indicate al **punto 2** (riduzione di 1 o 2 classi di rischio, definita dal decreto 28 febbraio 2017, n. 58), realizzate su "**parti comuni di edifici condominiali**" (per la risposta del 22 luglio 2019, n.293, anche sulle parti comuni non condominiali) (articolo 16, comma 1-quinquies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63) (1)
4	Acquisto di unità immobiliari, soggette alle misure antisismiche, indicate all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), Tuir (con “procedure autorizzatorie” iniziate dopo il primo gennaio 2017), realizzate da “imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare”, mediante la **“demolizione” e la “ricostruzione di interi edifici”** (“anche con variazione volumetrica rispetto all’edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento”) a patto che questo acquisto avvenga entro 18 “mesi dalla data di conclusione dei lavori” e che le unità immobiliari acquistate siano “adibite ad abitazione e ad attività produttive” dagli acquirenti (articolo 16, comma 1-septies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)

NOTE: **(1)** Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, detrazione Irpef e Ires del 65%. Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, ripartita in 10 anni (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.5). **(2)** Con la risposta del 10 giugno 2020, n. 175, l'agenzia delle Entrate ha superato quanto espresso con la risposta del 19 febbraio 2019, n. 62, chiarito che per le misure antisismiche «speciali», l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione, che per la norma è di «96.000 euro per unità immobiliare», va «calcolato tenendo conto anche delle eventuali **pertinenze** alle unità immobiliari». **Questo limite, però, non è da considerarsi “autonomo” rispetto a quello relativo agli interventi di recupero del patrimonio edilizio** dell'articolo 16-bis del Tuir, in quanto anche se la nuova norma per gli interventi antisismici parla testualmente di “96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno”, non viene individuata, nella sostanza, “una nuova categoria di interventi agevolabili”, perché si rinvia alla lettera i) del citato articolo 16-bis del Tuir (risoluzione 29 novembre 2017, n. 147/E

ZONE SISMICHE	MISURA DELLA DETRAZIONE IRPEF DELL'ARTICOLO 16-BIS, TUIR
Tutte	Dal 26 giugno 2012 al **31 dicembre 2020, detrazione Irpef del 50%** (prima 36%, con limite di spesa di 48.000 euro), con limite di spesa di 96.000 euro per lo stesso intervento e detrazione massima di 48.000 euro, ripartita **in 10 anni**. Dal 2021, detrazione del 36% a regime, con limite di spesa di 48.000 euro per lo stesso intervento e detrazione massima di 17.280 euro, ripartita in 10 anni

ZONE SISMICHE	DETRAZIONI «SPECIALI» IRPEF E IRES DEL 50-70-75-80-85% O DEL 110% (3) PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI	
Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2021, per le "costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive" ubicate nelle zone sismiche **1, 2 e 3** (fino al 31 dicembre 2016, l'abitazione doveva essere quella "principale" e le zone dovevano essere solo la 1 e la 2)	Dal 4 agosto 2013 **al 31 dicembre 2021**, detrazione **Irpef e Ires**, con limite **massimo di "spesa" di 96.000 euro** per unità immobiliare (2), ripartita **in 5 anni** (fino al 31 dicembre 2016, la ripartizione del bonus era in 10 anni) (1), del:	**50%** (dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, era del 65%)
		70% (**80%** se la riduzione del rischio sismico è di 2 classi)
		75% (**85%** se la riduzione del rischio sismico è di 2 classi)
Interi edifici ubicati in zona sismica **1** (anche **2 e 3** dal primo maggio 2019), delle ordinanze del Presidente del Consiglio dei ministri 28 aprile 2006, n. 3519 e 20 marzo 2003, n. 3274	Dal **24 giugno 2017 e fino al 31 dicembre 2021**, detrazione **Irpef o Ires** "all'acquirente delle unità immobiliari", ripartita **in 5 anni** e calcolata sul "prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare" (2), del:	**75%** (**85%** se la riduzione del rischio sismico è di 2 classi)

e Il Sole 24 Ore del 4 novembre 2016). **(3)** Solo i condomìni, le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni» e gli altri particolari soggetti dell'articolo 119, comma 9, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, possono beneficiare della detrazione Irpef (e Ires per i condòmini soggetti Ires) del 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per gli interventi antisismici dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir (con "procedure autorizzatorie" successive al primo gennaio 2017), su «costruzioni adibite ad abitazione» (non ad attività produttive, per la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafi 2 e 2.1.4 e per le Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24 luglio 2020), situate nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.4). Restano applicabili i vecchi limiti di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare e la nuova detrazione massima sarà di 105.600 euro per ciascuna unità (articolo 119, comma 4, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34)

IN CONDOMINIO

Maggioranze «facili» in assemblea

di **Matteo Rezzonico**
e **Maria Chiara Voci**

Il fattore tempo – nel caso degli stabili condominiali – è la vera variabile da non sottovalutare. Salvo proroghe, c'è tempo solo fino al 31 dicembre 2021 per utilizzare il superbonus.

Per ciò che riguarda la maggioranza richiesta, tutti gli interventi connessi al superbonus possono essere deliberati dalla maggioranza dei presenti in assemblea, che rappresenti almeno un terzo dei millesimi. Lo ha stabilito il Dl Agosto, intervenendo su un apparato normativo che di fatto già lo prevedeva.

Infatti, gli interventi risparmio energetico (ma, va detto, non quelli antisismici) sono considerati "innovazioni agevolate", in quanto determinano un contenimento del consumo energetico dell'edificio. Per procedere sarebbe sufficiente il quorum "speciale" previsto dall'articolo 1120, comma 2, numero 2, del Codice civile, ossia un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno 500 millesimi.

Siccome, tuttavia, l'accesso al superbonus è vincolato al miglioramento di almeno due classi energetiche da attestare mediante Ape, il quorum può essere ulteriormente ridotto: l'articolo 26 della legge 10/91 dispone, infatti, che quando gli interventi di ecobonus siano individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica basta la maggioranza degli intervenuti, che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Per accedere a questa maggioranza "semplice" l'assemblea deve solo autorizzare la redazione dell'Ape dei singoli appartamenti o della Diagnosi energetica dell'edificio (che comunque sono necessari). In sostanza, è quello che dice la nuova norma contenuta nel Dl Agosto.

Dato il persistere del problema Covid-19, poi, nel luogo di convocazione dell'assemblea vanno garantiti distanza interpersonale di un metro fra i presenti, sanificazione e controlli su chi partecipa. A meno di non fare la scelta dell'assemblea telematica, con i rischi di annullabilità che comporta. La riunione per illustrare e deliberare i lavori può essere "aperta" anche a referenti di aziende interessate a proporre un intervento. Una volta scelto il fornitore, fin dall'inizio l'amministratore conduce le trattative con l'impresa per determinare l'importo dello sconto in fattura o del credito ceduto. E deve anche far approvare dall'assemblea il suo eventuale compenso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2

I COSTI E I TETTI DI SPESA

I REQUISITI TECNICI

Per ogni intervento sono previsti costi massimi

di **Giorgio Gavelli**

Il ministro dello Sviluppo economico riscrive i requisiti tecnici che devono soddisfare molti degli interventi a cui viene ricollegato un bonus fiscale costituisce un riferimento molto importante per chi intende sostenere le spese agevolabili, e ciò non soltanto dal punto di vista tecnico ma anche da quello della detrazione spettante, in quanto con il provvedimento vengono fissati i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento.

Fino ad oggi, chi eseguiva gli interventi agevolati sapeva che doveva rispettare i limiti massimi di spesa o di detrazione fissati dalla norma specifica, in quanto l'eccedenza non sarebbe stata agevolata (rari sono i casi in cui il limite non è stato previsto, come nel caso dei dispositivi multimediali per il controllo "da remoto" degli impianti di riscaldamento e climatizzazione). In proposito l'allegato B al decreto fornisce uno schema riepilogativo di sicura utilità, aggiornato con il superbonus del 110 per cento. Già però il comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto 63/13 prevede-

va uno o più decreti interministeriali per la fissazione non solo dei «requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni» ma anche dei «massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento», oltre alle procedure e modalità di esecuzione dei controlli da parte dell'Enea. La disposizione prevedeva che, nelle more dell'approvazione dei decreti citati, si facesse riferimento ai decreti 19 febbraio 2007 (Mef) e 11 marzo 2008 (Mise), i quali però non si occupano dei tetti di spesa. Tale "status quo" non poteva continuare, per effetto di quanto previsto dall'articolo 119, comma 13, lettera a), del Dl Rilancio, secondo cui (ai fini dell'ecobonus maggiorato) «i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14» del Dl 63/13 «e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati», asseverazione che, peraltro, va inviata all'Enea.

Le regole per il sismabonus

Anche per il sismabonus al 110%, la successiva lettera b) del comma 13 prevede per i professionisti incaricati l'attestazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. In entrambi i casi, viene anche previsto che il soggetto che rilascia il visto di conformità (obbligatorio in caso di cessione del credito o di sconto in fattura) verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati. È chiaro, comunque, che il nuovo decreto ha effetto anche sui lavori di risparmio energetico che non fruiscono del superbonus, valendo allo scopo il richiamo di cui al Dl 63/2013. In proposito è importante quanto previsto dall'articolo 12 del decreto, ossia che le disposizioni e i requisiti tecnici in esso contenuti si applicano agli interventi la cui data di inizio lavori sia successiva all'entrata in vigore dello stesso, mentre a quelli con inizio lavori (documentato) in data antecedente si applicano le previgenti regole (e quindi senza i limiti di spesa specifici).

L'applicazione dei tetti

Ma come si applicano i "paletti" ai costi dei singoli interventi che, in moltissimi casi, renderanno inutile (in quanto inferiori) il massimale di spesa o di detrazione fissato dal legislatore?

Il decreto prevede che, fermi restando i limiti generali fissati dalle norme agevolative, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile per gli interventi volti all'ecobonus è calcolato sulla base di massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento (non previsti, invece, per il simabonus). Il tecnico asseveratore attesta che i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezzari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome territorialmente competenti, di concerto con il ministero.

In alternativa ai prezziari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui «Prezzi informativi dell'edilizia» edite dalla casa editrice Dei – Tipografia del genio civile. Per gli interventi in cui l'asseverazione può essere

sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo fissati dal Mise e allegati al decreto (allegato I), che possono essere utili anche in caso di ricostruzione analitica del costo di interventi in tutto o in parte non presenti nei prezzari locali. Questi valori vanno intesi al netto di Iva, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie.

Nell'ultima versione del decreto è previsto che, se questi criteri portano a determinare un costo massimo dell'intervento inferiore al massimale previsto dal legislatore, le spese sostenute dal contribuente, per essere agevolabili, devono rispettare il parametro più basso, altrimenti la detrazione deve essere corrispondentemente ridotta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli interventi ammessi al 110% con spesa massima per singola unità immobiliare

Per chi non sceglie cessione del credito o sconto in fattura l'importo si detrae in 5 rate annuali

RIFERIMENTO AL COMMA 1 DELL'ARTICOLO 119 DEL DL 34/2020	DEFINIZIONE INTERVENTO	SPESA MASSIMA AMMISSIBILE €
INVOLUCRO EDILIZIO		
lettera a)	Interventi di isolamento delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio	*
COLLETTORI SOLARI		
lettera b)	Installazione di collettori solari termici	**
lettera c)		30.000
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA		
lettera b)	Caldaie a condensazione con ηs maggiore o uguale al 90% su impianti centralizzati	**
lettera c)		30.000
lettera b)	Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza	**
lettera c)		30.000
lettera b)	Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi	**
lettera c)		30.000
lettera b)	Microcogeneratori	**
lettera c)		30.000
lettera b) e c)	Sostituzione di scaldacqua con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.	**
lettera c)	Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al Dm Ambiente 186/2017	30.000
lettera b)	Allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente	**
lettera c)		30.000

(*) 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari; (**) 20.000 euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari

I CONTROLLI

L'asseverazione si pronuncia sulla congruità delle spese

di **Silvio Rivetti**

L'articolo 119 del Dl Rilancio, nel prevedere che sono detraibili al 110% anche le spese sostenute per le asseverazioni, le attestazioni e il visto di conformità di cui alla norma stessa, non fa che confermare l'applicazione, al tema del superbonus, di regole generali già note al sistema.

È bene infatti ricordare che già l'articolo 16-bis comma 2 Tuir qualifica come detraibili le spese per le prestazioni professionali e per la progettazione, connesse all'esecuzione delle opere edilizie per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per la riqualificazione energetica e antisismica degli edifici (compresi, quanto a quest'ultima, i costi per la documentazione obbligatoria attestante la sicurezza statica delle costruzioni).

Studi di fattibilità

Alla luce di questo quadro - e tenendo conto che il superbonus altro non è che una versione "potenziata" di ecobonus e sismabonus cui trovano applicazione le regole di cui sopra - allora non può esservi dubbio che ricadono negli oneri agevolabili al 110% le spese professionali connesse e comunque richieste dal tipo di intervento realizzato: incluse, per costante prassi amministrativa, quelle relative alle perizie e agli studi di fattibilità, ai sopralluoghi, alle relazioni di conformità degli edifici alle leggi in vigore e alla messa a norma degli stessi in punto normativa impiantistica.

Ricadono poi nei massimali di spesa anche i costi per gli adempimenti stabiliti dai regolamenti di attuazione degli interventi agevolati: e in questa prospettiva, il Dm Mise dà rilievo non solo agli oneri per l'asseverazione, per l'Ape e per la relazione tecnica in Comune, ma anche alle spese sostenute per le prestazioni di servizi eventualmente rese da soggetti non Iva, che possono essere detratte a condizione che siano dimostrate con documentazione idonea (norma d'interesse, specie in ambito di condominio minimo).

Sempre in applicazione dei principi generali, ricadono dunque nelle soglie di spesa detraibili gli importi dell'Iva corrisposta ai fornitori (compresi i professionisti), dell'imposta di bollo, dei diritti per le concessioni e autorizzazioni amministrative; e in generale quanto speso per le denunzie di inizio lavori e per gli oneri di urbanizzazione. In tema di consulen-

I compensi per prestazioni professionali non previste espressamente dalle norme

Tra le spese detraibili vanno anche annoverate quelle funzionali all'esercizio dell'opzione per la cessione del credito e per lo sconto in fattura, esercitabile ad ampio raggio e non solo riguardo al superbonus 110%. Infatti, se sono agevolabili le spese professionali necessarie all'esercizio della detrazione d'imposta, lo sono anche quelle necessarie al godimento "alternativo" del medesimo beneficio.

Adempimenti obbligatori
Ricadono nelle soglie di spesa i costi per gli adempimenti obbligatori ai fini delle opzioni, ovvero per il visto di conformità e per la comunicazione telematica da parte dei soggetti abilitati.

Al riguardo, è da chiedersi se sia detraibile anche la spesa eventualmente sostenuta dal contribuente per una consulenza professionale, in materia di fattibilità e convenienzadell'opzione in ambito 110%. La risposta può essere positiva, perché il costo di una (minima) pianificazione fiscale a favore dei condomìni e dei contribuenti interessati appare essere strettamente connesso all'esercizio dell'opzione: e sempreché detta consulenza sia congrua e asseverata come tale.

In condominio
È da ritenere detraibile, perché prestazione professionale strettamente connessa agli interventi agevolabili, anche il compenso extra eventualmente riconosciuto all'amministratore di condomìnio in qualità di «responsabile dei lavori», come chiarito dall'agenzia delle Entrate nella risposta all'interpello 913-471/2020 (che lo ha invece escluso per le attività extra svolte come ammministratore). Tale compenso è spettante (e quindi detraibile) in quanto sia stato deliberato ad hoc dall'assemblea, con le maggioranze necessarie; e che, se parametrato al valore complessivo dei lavori deliberati dall'assemblea e addebitati al condominio (Iva compresa), dovrà comunque essere asseverato come congruo in relazione ai prezzari citati dalla legge.

ze professionali è da notare che quelle di carattere residuale (come per il posizionamento degli impianti o per la scelta dei materiali per le finiture interne, in relazione agli interventi di completamento di quelli direttamente agevolati) difficilmente potranno accedere al beneficio, stante il criterio restrittivo della detraibilità delle sole spese indispensabili e strettamente collegate agli interventi agevolati (secondo le circolari 19/12, 57 e 121/98, e la risoluzione 229/09).

La «congruità»

In ogni caso, l'ambito delle spese agevolabili al 110% resta di per sé potenzialmente ampio: esso trova un limite significativo e indiretto nell'asseverazione della congruità delle spese stesse, da rilasciarsi a cura del professionista tecnico, in relazione ai prezzari menzionati dal comma 13-bis dell'articolo 119 del Dl Rilancio. L'asseverazione infedele dà titolo all'Erario di disconoscere l'agevolazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

3

UNICO PROPRIETARIO

GLI IMMOBILI

Beneficio esteso a due seconde case non condominiali

di **Alessandro Caputo** e **Gian Paolo Tosoni**

Superbonus esteso anche alle seconde case dalla legge di conversione (legge 77/20) del Dl Rilancio, ma solo per interventi realizzati fino a un massimo di due unità immobiliari. È sparito il riferimento alle «abitazioni principali» della prima versione del Dl Rilancio.

Il limite delle due unità non si applica però agli interventi (trainanti) di sisma bonus eseguibili nei condomìni, dove si possono possedere anche più di due unità.

L'ambito soggettivo

L'ambito soggettivo del superbonus è disciplinato dal comma 9 dell'articolo 119 il quale dispone che le detrazioni sia degli interventi "trainanti" che di quelli "trainati" spetta alle seguenti categorie di soggetti:

- i condomìni;
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni (vale a dire i privati);
- gli Istituti autonomi case popolari (Iacp) gli enti aventi le stesse finalità sociali degli stessi Istituti, istituiti

nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing";

- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale;
- associazioni e società sportive dilettantistiche (limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi).

Le limitazioni

Ne consegue che, come esemplificato dall'agenzia delle Entrate nella guida pubblicata lo scorso 24 luglio, nel caso una persona fisica possieda più immobili e decida di effettuare dei lavori per beneficiare della detrazione del 110%, potrà contemporaneamente fruire del superbonus per le spese sostenute per interventi:

- di riqualificazione energetica realizzati su un massimo di due unità immobiliari (non situate in condominio) possedute;
- di riqualificazione energetica ammessi dalla normativa realizzati sulle parti comuni dell'edificio condominiale, senza limiti di unità immobiliari;
- antisismici realizzati su tutte le unità abitative possedute, purché siano situate nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

Siccome per gli interventi di riqualificazione energetica non si può fruire del 110% per più di due unità immobiliari, per le ulteriori unità sarà possibile fruire, comunque, dell'ecobonus, secondo le regole "ordinarie".

Le altre detrazioni

Si ricorda, infatti, che la nuova detrazione del 110%, di fatto, si aggiunge a quelle già vigenti che vanno dal 50% all'85% delle spese spettanti per gli interventi di:

- recupero del patrimonio edilizio, in base all'articolo 16-bis del Tuir inclusi quelli di riduzione del rischio sismico (sisma bonus);
- riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus), in base all'articolo 14 del decreto legge 63/2013 (e che possono diventare interventi «trainati»).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le regole per i privati

- Le persone fisiche possono beneficiare del superbonus del 110% solo se al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni
- Gli interventi per i quali i privati possono beneficiare della detrazione sono 3: a) isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio (cappotto); b) sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti; c) interventi antisismici di cui all'articolo 16 del Dl 63/2013
- La detrazione per gli interventi di cui alle lettere a) e b) spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari; tale limitazione non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, nonché per gli interventi antisismici

LE CATEGORIE DI INTERVENTO

Intreccio di regole tra unità e parti comuni

di **Alessandra Caputo**
e **Gian Paolo Tosoni**

Gli interventi per i quali i privati possono beneficiare del bonus 110% si dividono in due categorie. La prima è quella degli interventi cosiddetti "trainanti", vale a dire interventi che, da soli, danno diritto al bonus del 110% e interventi "trainati", vale a dire interventi che possono fruire del superbonus solo se eseguiti congiuntamente a uno degli interventi trainanti. Per ciascun intervento è prevista una diversa soglia di spesa; la legge di conversione del Dl rilancio è intervenuta sul punto prevedendo un innalzamento delle soglie. Tuttavia, a seconda del tipo di intervento che viene realizzato, per i privati sussiste il limite massimo di due unità immobiliari su cui poter effettuare i lavori.

Il primo intervento per il quale spetta la detrazione su un massimo di due unità immobiliari consiste nell'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (si veda anche il capitolo 1). Per questi interventi, la detrazione spetta su un ammontare delle spese a 50mila euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti situate all'interno di edifici plurifamiliari; ne consegue che la detrazione massima spettante sarà pari a 55mila euro.

Edifici «plurifamiliari»

Per le unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari (di cui si dirà meglio nel capitolo successivo), la soglia è di 40mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari; oppure 30mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

Il superbonus spetta su un massimo di due unità immobiliari anche per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati al riscaldamento, al raffrescamento nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla produzione di acqua calda sanitaria, dotati di:

- generatori di calore a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (Ue) 811/13 della Commissione del 18 febbraio 2013;
- generatori a pompe di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche;
- apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- sistemi di microcogenerazione, che conducano a un risparmio di energia primaria (Pes), come definito all'allegato III del decreto del Mise 4 agosto 2011, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20%;
- collettori solari.

La detrazione, in questo caso, è calcolata su un ammontare totale delle spese non superiore a 30mila euro, per singola unità immobiliare. La detrazione massima è pari a 33mila euro. La limitazione secondo cui il superbonus spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari non opera per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio e per gli interventi antisismici.

Gli interventi ammessi al superbonus, che possono essere eseguiti sulle parti comuni degli edifici, sono quelli

IN SINTESI

Trainanti e trainati

L'elenco degli interventi ammessi
Il superbonus spetta sulle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, in caso di:
• interventi di isolamento termico sugli involucri;
• sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni;
• sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti;
• interventi antisismici: la detrazione già prevista dal sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.
Oltre agli interventi trainanti sopra elencati, rientrano nel superbonus anche le spese per interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale:
• interventi di efficientamento energetico;
• installazione di impianti solari fotovoltaici;
• infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria; in questo caso, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 20mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari; 15mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, si ricorda che ogni condomino godrà della detrazione calcolata sulle spese imputate in base alla suddivisione millesimale degli edifici, o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale.

Senza limiti di numero di unità immobiliari anche gli interventi di sismabonus di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del Dl 63/13, ossia tutti gli interventi che hanno l'obiettivo di rendere più sicuro l'edificio dal rischio sismico.

Si godrà poi della detrazione al 110% anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, se effettuata congiuntamente a un intervento antisismico sull'edificio.

Il superbonus spetta anche per le spese sostenute per ulteriori interventi eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi "trainanti". In particolare, sono interventi "trainati" se eseguiti congiuntamente agli interventi di isolamento termico e di sostituzione degli impianti di climatizzazione:

- gli altri interventi di efficientamento energetico compresa la sostituzione degli infissi;
- gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici (se eseguiti congiuntamente agli interventi di isolamento termico e di sostituzione degli impianti di climatizzazione);

Sono interventi trainati se eseguiti insieme a uno qualsiasi dei trainanti (quindi anche sismabonus):

- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici;
- sistemi di accumulo negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il guadagno di due classi energeticiche

Gli interventi di efficientamento energetico (sostituzione infissi, sostituzione generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente, ecc.) possono beneficiare del superbonus a due condizioni:
• se viene eseguito almeno un intervento trainante;
• se comportano un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio; il miglioramento dovrà essere dimostrato mediante la redazione di due appositi attestati di prestazione energetica, ante e post intervento, secondo le indicazioni che saranno specificate nel decreto che sarà emanato ai sensi del comma 3- ter dell'articolo 14 del Dl 63/13.

4

VILLETTE E CASE SINGOLE

CASE INDIPENDENTE

Bonus agli alloggi dotati di ingresso autonomo

di **Alessandra Caputo** e **Gian Paolo Tosoni**

Il superbonus spetta anche per interventi effettuati sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari purché funzionalmente indipendenti e dotate di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Con la conversione in legge del decreto rilancio è stato sostituito integralmente l'articolo 119 sul bonus 110% e, in particolare, alcune detrazioni che erano previste esclusivamente per gli edifici unifamiliari sono state estese anche alle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari purché "indipendenti".

Si ricorda che la definizione di "edifici unifamiliari" si può ricavare dal regolamento edilizio tipo approvato con Dpcm 20 otobre 2016 secondo cui si intende «quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare» (punto 33, allegato A del Dpcm 20/10/2016).

Ma una maggiore sicurezza sull'individuazione di queste tipologie immobiliari

viene dal Dm del Mise sui requisiti tecnici: «per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare;».

Gli interventi ammessi

Per gli edifici unifamiliari o per unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari purché siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi, la detrazione spetta con riferimento ai seguenti interventi:

- interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che rispettano i requisiti di trasmittanza "U". La detrazione è calcolata su una spesa pari a 50mila euro per ciascuna unità immobiliare;
- interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati al riscaldamento, al raffrescamento nel caso che si installino pompe di calore reversibili, e alla produzione di acqua calda sanitaria. In questo caso la spesa su cui calcolare la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a e 30mila euro, per singola unità immobiliare. La circolare n. 24/E/2020 ha precisato che il Superbonus non si applica agli interventi sulle parti comuni a due o più unità distintamente accatastate, facenti parte di un edificio posseduto da un unico proprietario o in comproprietà.

La detrazione spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito. L'articolo 119 (che richiama l'articolo 14 del Dl 63/13) agevola gli interventi di coibentazione delle strutture che delimitano il volume riscaldato confinanti con l'esterno, vani freddi e terreno e la sostituzione di impianti di climatizzazione esistenti; pertanto, non si potrà beneficiare della detrazione nel caso in cui l'edificio sia da sempre privo di sistema di riscaldamento (si pensi. per esempio, alle case rurali).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La definizione

La definizione di edificio unifamiliare è quella contenuta nel «regolamento edilizio tipo» (Dpcm 10 ottobre 2016) in base al quale si definisce "edificio unifamiliare" l'immobile «riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare». Con la conversione in legge del Dl Rilancio, la detrazione viene estesa anche a tutte le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Secondo il Mise «per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare;» (si veda anche circolare 24/E/2020).

UN SISTEMA FLESSIBILE

Interventi negli edifici «plurifamiliari»

di **Alessandra Caputo**
e **Gian Paolo Tosoni**

La detrazione del 110% presenta aspetti particolari per le unità immobiliari comprese nel condominio oppure in edifici plurifamiliari.

Il legislatore, nell'ambito dell'articolo 119 del Dl 34/20, convertito nella legge 77/20, consente l'isolamento termico dell'edificio ovvero dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Anche la sostituzione degli impianti di climatizzazione può avvenire su queste ultime unità immobiliari ovvero sugli edifici unifamiliari.

La fattispecie delle unità immobiliari situate in edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno si presenta generalmente nelle villette bifamiliari o plurifamiliari e la norma la considera alla stregua delle unità unifamiliari, prevedendo limiti di spesa come se fossero singole unità immobiliari. In questi casi, infatti, occorre ragionare come se si trattasse di unità immobiliare singola. Per esempio, per l'isolamento termico, che è un intervento trainante, in quanto ne può trascinare degli altri nella detrazione del 110%, il limite di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a 50.000 euro sia per gli edifici unifamiliari che per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Va anche detto che le Entrate, nella circolare 24/E/2020, hanno implicitamente ammesso che questa tipologia possa esistere anche negli edifici condominiali, purché ne vengano rispettate tutte le caratteristiche.

Il limite

Anche in presenza di edifici plurifamiliari, le persone fisiche aventi diritto alla detrazione possono usufruirne soltanto su due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio (comma 10 dell'articolo 119).

Questa situazione si può certamente verificare in presenza di abitazioni plurifamiliari; pensiamo ad esempio alla coibentazione del tetto che rappresenta un intervento di isolamento termico.

Si ritiene che sulla base dei millesimi, o altro metodo ritenuto valido dai proprietari, dette spese generino la detra-

DEFINIZIONI

Il condominio

Per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle unità immobiliari all'interno del condominio è possibile fruire del superbonus solo se tali interventi sono effettuati insieme agli interventi effettuati sulle parti comuni del condominio che danno diritto al superbonus.

I costi imputati
Per tali ultimi interventi il condomino avrà diritto a fruire del superbonus con riferimento ai costi a lui imputati dal condominio indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio stesso.

Non serve la «costituzione»
La circolare 24E/2020 dell'agenzia delle Entrate ricorda che la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva.

zione del 110% a favore dei singoli proprietari.

Le possibilità

Tenuto conto che in presenza di abitazioni comprese in complessi plurifamiliari il legislatore assimila le unità immobiliari sostanzialmente alle abitazioni unifamiliari, anche l'estensione del beneficio per gli interventi trainati ogni comproprietario ne può usufruire singolarmente.

Quindi può eseguire in autonomia, usufruendo della detrazione del 110% uno o più dei seguenti interventi:

- gli altri interventi di efficientamento energetico quali la sostituzione degli infissi;
- gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici (se eseguiti congiuntamente agli interventi di isolamento termico e di sostituzione degli impianti di climatizzazione).

Sono interventi trainati se eseguiti congiuntamente a uno qualsiasi degli interventi trainanti (quindi anche sisma bonus):

- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici;
- sistemi di accumulo negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.

Qualora invece l'unità immobiliare non sia funzionalmente indipendente e non disponga di uno o più accessi auto-

si autonomi, non è possibile assimilare la fattispecie a una unità unifamiliare e occorre applicare le regole del condominio.

Per i condomìni si rientra nella lettera b del primo dell'articolo 119 del decreto Rilancio, che prevede l'intervento relativo alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento e la fornitura di acqua calda sanitaria. In questo caso il limite di spesa è pari a 20mila euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari, per gli edifici fino a otto unità, importo ridotto a 15mila euro in caso di unità immobiliari in numero superiore a otto.

Ma ora il problema è quello di stabilire, una volta che il condominio ha rifatto l'impianto di climatizzazione sulle parti comuni, se per le singole unità immobiliari possedute all'interno di un condominio siano possibili altri interventi trainanti come potrebbe essere l'intervento di isolamento termico nonché uno degli altri interventi trainati.

La legge non esamina esplicitamente questa problematica ma sopperisce la Guida al superbonus del 110% edita dalla agenzia delle Entrate.

Viene infatti precisato che l'esecuzione di almeno un intervento trainante da diritto inoltre a effettuare su ogni singola unità immobiliare gli interventi previsti per l'ecobonus quali ad esempio la sostituzione degli infissi, la sostituzione del generatore di calore per l'impianto di climatizzazione autonomo esistente e se necessario altri interventi volti al risparmio energetico. Il condomino può inoltre installare un impianto fotovoltaico, nonché sistemi di accumulo. sia sulle parti comuni che sulle singole unità familiari. Questi interventi individuali devono essere eseguiti contestualmente agli interventi trainanti a cura del condominio e dovranno comportare un miglioramento di almeno due classi energetiche o comunque una classe energetica più alta.

Una risposta fornita dall'Agenzia prevede che il condominio può limitarsi, come intervento trainante, a sostituire soltanto l'impianto per la produzione dell'acqua sanitaria, lasciando ai singoli condòmini l'impianto di climatizzazione a questo punto autonomo. Pure in questo caso per entrambi gli interventi si applica la detrazione del 110 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

Chi vive in condominio potrà fruire del superbonus per tutti gli interventi trainanti sulle parti comuni che danno diritto alla detrazione al 110%. L'esecuzione di almeno un intervento trainante dà diritto a effettuare su ogni singola unità immobiliare gli interventi previsti dall'ecobonus. In più è possibile installare impianti fotovoltaici, sistemi di accumulo e colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici. Gli impianti fotovoltaici, i sistemi di accumulo e le colonnine possono essere installati sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari. Tali interventi dovranno essere realizzati insieme agli interventi "trainanti", e che dovranno migliorare almeno due classi energetiche o, ove non possibile, conseguire la classe energetica più alta

5

A CHI SPETTA IL SUPERBONUS

I DESTINATARI

Beneficio dedicato a condòmini e persone fisiche

di **Alessandro Borgoglio**

Per individuare i destinatari del superbonus occorre rifarsi all'elenco contenuto nel comma 9 dell'articolo 119 del Dl 34/2020, convertito nella legge 77/2020, che elenca prioritariamente due categorie: a) i condomìni; b) le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, per interventi su unità immobiliari, salvo quanto previsto dal successivo comma 10, per cui tali persone fisiche possono beneficiare delle detrazioni per l'efficienza energetica per interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale tranne A/1, A/8 e A/9 (comma 15-bis), fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Per condominio si intende un edificio nel quale più piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, e un certo numero di cose, impianti e servizi di uso comune sono legati alle unità abitative

Il quadro delle possibilità

a cura di ***Giorgio Gavelli***

FATTISPECIE	UTILIZZATORE	DURATA	UTILIZZO	POSSIBILITÀ	POSSIBILITÀ	VISTO DI CONFORMITÀ	ASSEVERAZIONE	RIPORTO/ RIMBORSO
Detrazione	Beneficiario originario (*)	- 5 anni se 110% - 5 anni se "sisma bonus" - 10 anni se ristrutturazione o ecobonus	In dichiarazione	Solo per i terzi cessionari (**) (v. sotto)	Su opzione (v. sotto)	Solo se Mod. 730	Requisiti: se richiesta dall'intervento. Congruità Spese: No	No
Compensazione del corrispondente credito	Solo terzi cessionari (**)	Come sopra (eventuali rate residue)	Mod. F24	Sì (lo si fa per questo)	Sì	Sì (**)	Sì (**)	No
Sconto sul corrispettivo	Fornitore	Come sopra	Mod. F24	Sì (**)	Sì	Sì (primo beneficiario)	Sì sempre, primo beneficiario	No
Trasformazione in credito e cessione	Acquirente del credito	Come sopra	Mod. F24	Sì (**)	Non precisato (dopo prima cessione)	Sì (primo beneficiario)	Sì sempre, primo beneficiario	No

(*) Eventualmente pro quota millesimale. (**) Secondo la relazione accompagnatoria alla legge di conversione, la trasformazione della detrazione in credito di imposta opera solo all'atto della cessione ad altri soggetti, il che dovrebbe significare che la compensazione non è ammessa da parte del contribuente che ha diritto alla detrazione ma solo ai cessionari di quest'ultimo o, si ritiene, ai fornitori che hanno operato lo sconto in fattura.

dalla relazione di accessorietà (Sezioni unite 2046/2006). La nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento (circolare 24/E/20, § 1.1).

Per quanto concerne, invece, la persona fisica ammessa al superbonus, in generale nel linguaggio giuridico si definisce persona fisica ogni essere umano nato vivo, titolare di diritti e obblighi, investito della necessaria capacità giuridica. L'articolo 119, comma 9, lettera b), del Dl 34/20 ammette al 110% le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni: ciò significa, secondo le Entrate, che la detrazione spetta per interventi, effettuati da persone fisiche residenti e non residenti nel territorio dello Stato, su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi da quelli strumentali,

alle predette attività di impresa o arti e professioni, dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività e dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa. Inoltre, la detrazione spetta anche ai familiari del possessore o detentore dell'immobile, a condizione che siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, e che le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza, con esclusione, quindi, degli immobili che non sono a disposizione, in quanto locati o concessi in comodato (circolare 24/E/20, § 1.2).

Inoltre, l'articolo 119, comma 9, del Dl 34/2020 ammette al superbonus: gli Iacp e le società "in house providing", per i quali la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (per le spese fino al 30 giugno 2022); le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, alle quali la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci; le Onlus e le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 266/91 e le associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome; le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel relativo registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del Dlgs 242/99, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Come ribadito anche nella guida delle Entrate, i titolari di reddito d'impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni.

I predetti soggetti possono utilizzare il superbonus del 110% sostanzialmente in tre modi, come previsto dagli articoli 119 e 121 del Dl 34/20: direttamente, mediante la detrazione del 110%, rateizzata in cinque anni; con uno sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati; mediante cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

L'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, in alternativa alla detrazione, potrà essere esercitata in via telematica, secondo le modalità indicate nel Provvedimento delle Entrate 283847/2020, non soltanto alla fine dei lavori, ma anche in relazione a ciascuno degli stati di avanzamento dei lavori, che non possono essere più di due per ogni intervento complessivo e ciascuno deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento (comma 1-bis dell'articolo 121).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

6

IMPRESE, ENTI E PROFESSIONISTI

BENEFICIARI

Il condominio agevola imprese e professionisti

di **Luca De Stefani**

I titolari di reddito d'impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni, in quanto per la circolare 24/E/20 non possono essere agevolati, come condòmini, per i lavori sulle parti comuni di un edificio composto da «più unità immobiliari» di un unico proprietario (pertanto, senza «condomìnio»).

Requisiti soggettivi

Per beneficiare del superbonus del 110%, è necessario rispettare anche le condizioni soggettive indicate nei commi 9 e 10 dell'articolo 119 del Dl 34/2020. In particolare, il super bonus riguarda solo gli «interventi effettuati»: a) dai «condomìni»; b) «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari», ma per il risparmio energetico «qualificato», comprensivo dei nuovi interventi «trainanti» (e indirettamente delle colonnine di ricarica), solo per un «numero massimo di due unità immobiliari» (comma 10); c) dagli Iacp o dagli enti con le stesse

finalità sociali degli Iacp; d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa; e) dalle Onlus, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale; f) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Non sono agevolate al 110% le unità relative alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. La tecnica normativa utilizzata è stata criticata dallo studio del Consiglio nazionale del Notariato 4 giugno 2020, numero 20-2020/T, in quanto determina una incerta interpretazione del testo.

Condomìni

Relativamente ai «condomìni» i beneficiari finali del bonus sono i «condòmini», ai quali viene ripartita la detrazione relativamente alle spese sulle parti comuni condominiali, in base alla suddivisione millesimale degli edifici o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale (Guida delle Entrate del 24 luglio 2020, faq 19).

Non vi sono requisiti particolari per i condòmini, i quali possono essere, ad esempio, persone fisiche, professionisti e imprese (anche società di persone o capitali).

Per chi possiede e detiene abitazioni, non è necessario che queste unità siano adibite ad «abitazione principale» dei condòmini. Non sono agevolati, però, i condòmini con unità accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

I condòmini, anche se persone fisiche, possono essere agevolati anche per un numero maggiore di due unità immobiliari.

Unico proprietario

Secondo la circolare 24/E/20, paragrafo 1.1, la norma sul 110% fa riferimento «espressamente ai condomìni e non alle parti comuni di edifici», pertanto, «l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica». Per questo motivo, per l'agenzia, il superbonus «non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti». Questo chiarimento è in contrasto con le risposte 22 maggio 2020, n. 137 e 139 e 22 luglio 2019, n. 293

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'unico proprietario

Si ha un «condomìnio», sul piano giuridico, quando, in un edificio con più unità immobiliari, più soggetti sono ciascuno proprietario di parte delle unità, in via esclusiva. In questo ambito, per l'agenzia delle Entrate non sono agevolati i lavori sulle parti comuni di un edificio composto da «più unità immobiliari funzionalmente autonome», di un unico proprietario (pertanto, senza «condomìnio»). Questo, in contrapposizione con le risposte nn. 137/2020 e 139/2020 e n. 293/2019, che invece hanno concesso l'agevolazione sugli interventi su parti comuni non condominiali, anche il sisma-bonus in abbinata con l'ecobonus, anche se la relativa norma la limitava espressamente ai lavori «su parti comuni di edifici condominiali». Non essendo stata confermata questa interpretazione, non possono essere agevolati, come condòmini, almeno per i lavori sulle parti comuni dell'edificio, i professionisti e le imprese che posseggono interi edifici con più unità immobiliari .

LE SINGOLE UNITÀ

I lavori sulle parti comuni «trainano» quelli privati

di **Luca De Stefani**

Se una spesa «trainante» agevolata con il superbonus Irpef e Ires del 110% viene effettuata dal «condominio» sulle parti comuni condominiali, questa può trainare l'agevolazione fiscale del 110% anche agli altri interventi dell'ecobonus, effettuati da parte dei condòmini sulle singole unità immobiliari del condominio, come i negozi, gli uffici o le abitazioni, anche se secondarie, a patto che non siano accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

Il chiarimento è contenuto nell'esempio 1 della Guida delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus del 110%.

Interpretazione «estensiva»

Per il super bonus del 110%, quindi, non è applicabile l'interpretazione delle Entrate contenuta nella circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2, relativamente al bonus mobili, secondo la quale l'intervento "sulle parti comuni condominiali" non "consente ai singoli condòmini, che fruiscono pro-quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare". Per il bonus mobili, infatti, se il condominio fa un intervento, ad esempio, di manutenzione ordinaria nelle parti comuni, detraibile per i condòmini, può spettare il bonus mobili anche per l'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici finalizzati ad arredare gli spazi comuni (ad esempio, portineria, alloggio del portiere, lavanderia, stenditoi ecc.). Si ritiene che, come accade per le singole unità immobiliari, anche le parti comuni dell'immobile debbano essere considerate nel loro «complesso», quindi, la pittura della parete esterna (manutenzione ordinaria, se senza cambio di colore) può permettere di arredare un altro spazio comune, «diverso da quelli oggetto di interventi edilizi» (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E). L'intervento "sulle parti comuni condominiali", però, "non consente ai singoli condomini, che fruiscono pro-quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare" (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2). Questa posi-

zione delle Entrate, però, non è applicabile per il super bonus del 110%, in quanto la relativa normativa è strutturata in modo diverso. Per il bonus mobili, infatti, viene espressamente richiesto che i beni siano «finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione» (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

La conferma è contenuta nell'esempio 1 della Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul super bonus del 110%, che ha trattato il caso di una persona fisica che vive in un appartamento di un condominio, il quale effettua interventi trainanti al 110% nelle parti comuni condominiali. Grazie a questi ultimi il condòmino decide di avviare una ristrutturazione, sostituendo la caldaia e gli infissi e ristrutturando i servizi igienici nel proprio appartamento e l'agenzia delle Entrate ha concesso il super bonus del 110% anche a questi interventi.

«Trainanti» e «trainati»

L'esecuzione di almeno un intervento trainante nelle parti comuni condominiali, quindi, consente di incentivare al 110% anche gli interventi effettuati «su ogni singola unità immobiliare» del condominio, relativi all'ecobonus, come ad esempio la sostituzione degli infissi, la sostituzione del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente, l'adeguamento dei sistemi di distribuzione (ad esempio, i collettori e i tubi) o di emissione (per esempio i corpi scaldanti comprendenti anche i sistemi a pavimento, purché compatibili con il generatore di calore), nonché i sistemi di regolazione e trattamento dell'acqua. Inoltre, è possibile agevolare al 110% anche gli impianti fotovoltaici, i sistemi di

PERSONA FISICA

Sì ai capannoni senza attività di impresa

Una persona fisica, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, può beneficiare del superbonus del 110% per lavori trainanti su unità immobiliari autonomamente accatastate (cioè edifici composti da una sola unità immobiliare), non "unifamiliari", come ad esempio i capannoni o gli uffici, singolarmente accatastati?
Sì, la norma non lo vieta, ma osservando i limiti di spesa previsti per l'isolamento termico, si può notare che non sono stati previsti limiti massimi di spesa per queste unità immobiliari. In base alle condizioni soggettive e oggettive previste dalla norma, l'isolamento termico di queste unità immobiliari dovrebbe essere agevolato con il superbonus del 110% (in 5 anni), se possedute «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni» (per un «numero massimo di due unità immobiliari»)

accumulo e le colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, i quali possono essere installati sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari
(Guida delle Entrate del 24 luglio 2020, faq 12 e 18).

I dubbi

L'agenzia delle Entrate dovrebbe chiarire se questa possibilità di traino del superbonus del 110% dagli interventi «trainanti» sulle parti comuni condominiali ai lavori trainati sulle singole unità immobiliari si applichi, alternativamente:
1) a qualunque tipologia soggettiva di condòmini, cioè se valga anche per i professionisti, le imprese, le società, gli Iacp o le Onlus (articolo 119, comma 9, lettera a, Dl Rilancio); in questo caso, siccome l'estensione ai lavori sulle singole unità immobiliari si otterrebbe come «condòmini», questa si applicherebbe, ad esempio, a tutte le eventuali unità possedute dal condòmino, le quali potrebbero essere anche più di due, per le persone fisiche; inoltre, sarebbero agevolati anche i professionisti e le imprese per i lavori sulle singole unità immobiliari;
2) solo ai soggetti agevolati al 110% sulle singole unità immobiliari, diversi dai condòmini.

In questo caso, i soggetti agevolati per l'estensione ai lavori sulle singole unità immobiliari sarebbero solo quelli dell'articolo 119, comma 9, lettere da b ad e, Dl Rilancio, pertanto, le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni» ad esempio, sarebbero agevolate (per l'ecobonus e le colonnine) solo per un numero massimo di due unità immobiliari (comma 10).

Si ritiene di dover preferire la prima ipotesi.

Questo perché sarebbe contrario allo spirito della norma consentire l'agevolazione per il cappotto di tutte le parti comuni di un condominio, ma limitare il cambio delle eco-finestre a solo due appartamenti dello stesso stabile, nel caso di un unico proprietario persona fisica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

No al capannone anche se di persona fisica

Una persona fisica, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, può beneficiare del super bonus del 110% per lavori trainanti su edifici composti da una sola unità immobiliare, non "unifamiliari", come ad esempio i capannoni, i magazzini o gli uffici?

No, la persona fisica che, al di fuori dell'attività d'impresa o professionale, che detiene un capannone o un ufficio costituente un edificio (composto, quindi, da un'unica unità immobiliare) non "unifamiliare" o non residenziale, non può beneficiare del super bonus del 110% per i lavori effettuati direttamente sullo stesso. Si arriva a questa conclusione analizzando la lista degli immobili agevolati, contenuta nella circolare delle Entrate n. 24/E, paragrafo 2, che parla solo si unità immobiliari residenziali.

7

PERMESSI EDILIZI E REGOLARITÀ

I TITOLI ABILITATIVI

Sconti in pericolo senza conformità edilizia di partenza

di **Guglielmo Saporito**

I bonus previsti dalle norme del 2020 consentono interventi su strutture edili, ed esigono una conformità urbanistica, sia se si opera su singole unità immobiliari, sia che si intervenga in modo radicale, con demolizione e ricostruzione.

Negli interventi di minore calibro, nell'ambito di condomini o di comproprietà (comunioni) si lascia autonomia al proprietario che intenda eseguire lavori a proprie spese (articolo 10 comma 3 Dl 76/20): gli interventi sono infatti agevolati quanto a maggioranze e regime delle spese. Ma quando si discute di integrali ristrutturazioni e di demolizioni e ricostruzioni, le pubbliche amministrazioni diventano interlocutori necessari, ad esempio per gli aspetti urbanistici, per le modifiche all'aspetto estetico, per i cambi di destinazione. Per questo motivo, oltre a dimostrare i risultati energetici e strutturali che si intendono raggiungere, con specifiche attestazioni di professionisti del ramo termotecnico e ingegneristico, è necessaria una verifica di matrice edilizia.

Il collegamento tra bonus e regime edi-

lizio emerge già tenendo presente che i contributi variano a seconda del numero delle unità immobiliari, e possono incidere sulle destinazioni e sui parcheggi: le unità possono variare con mera Scia (Segnalazione certificata di inizio attività) di manutenzione straordinaria (articolo 3 lettera b Dpr 380), così come con Scia si può ottenere un accesso autonomo (requisito necessario per alcuni bonus).

Prima di iniziare i veri propri lavori ammessi a contributo, si deve quindi verificare (e, casomai, rettificare) la situazione di partenza sotto l'aspetto edilizio. I vari incentivi si possono cumulare, con riflessi sulle caratteristiche del prodotto finale.

Le migliorie energetiche, il sismabonus, il fotovoltaico, il bonus mobili e quelli per il verde possono far balenare l'idea di unità completamente nuove, anche arredate e con giardino, a spese pubbliche. Ma in ogni caso occorre dotarsi di un titolo idoneo, che può essere, nell'ordine: Cil (Comunicazione inizio lavori) asseverata, Scia o permesso di costruire, a seconda del peso dell'intervento (da manutenzione straordinaria a ristrutturazione).

Sia la Comunicazione inizio lavori (Cil), che la segnalazione (Scia), devono avere un allegato (a firma di un tecnico) che asseveri la compatibilità dell'intervento con lo strumento urbanistico, descrivendo le opere e dichiarandone la fattibilità urbanistica. Il primo passo per utilizzare i contributi energetici e sismici parte quindi dalla verifica della situazione edilizia, perchè in materia vige il principio che collega in modo stringente i vari titoli edilizi, ognuno dei quali deve essere coerente a una documentata e legittima situazione di partenza (Faq Enea 3.B: «non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia ed urbanistica»).

Stesso filtro è previsto dall'articolo 4 del Dm 41/1998, che esclude detrazioni Irpef per opere difformi sotto l'aspetto edilizio. In altri termini, se si vuole effettuare un intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, occorre partire da una situazione regolare, per evitare non solo la perdita del bonus ma anche la irrogazione di sanzioni edilizie. Il principio che i Comuni devono applicare è quello che vieta di intervenire su situazioni abusive non condonate: gli interventi su edifici in tutto o parte abusivi, anche di sola manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione, sono preclusi perchè subiscono la matrice illegittima dell'opera principale alla quale inerisco no (Cassazione penale 15 giugno 2017 numero 30168).

Ciò significa che bisogna partire da una situazione legittima, senza sperare di poter sovrapporre Scia o Cila a situazioni complesse ed irregolari (seppur remote).

Questo stesso principio è stato ritenuto costituzionalmente legittimo (sentenza 529/1995), ammettendo sugli immobili abusivi le sole modifiche necessarie al loro mantenimento, mentre tutte le innovazioni e le migliorie possono essere autorizzate solamente se partono da un presupposto di piena legittimità.

Anche la circolare Lunardi (Lavori pubblici 7 agosto 2003 numero 41714) condivide il principio, ammettendo che si possa intervenire solo su edifici per i quali è stata chiesta (anche se non ancora ottenuta) una sanatoria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I CASI

Difformità tollerate solo se sanate o lievi

di **Guglielmo Saporito**

Un errato coordinamento tra i contributi e le norme edilizie può condurre a serie conseguenze, in particolare quando si superano i limiti posti dal legislatore, cioè il 2% di altezze, coperture e distacchi (articolo 49 Dpr 380/01). Oggi tale norma è stata innovata dall'articolo 34 bis del Dpr 380/01 (introdotto a luglio dal Dl 76/20, articolo 10) che tollera le difformità inferiori al 2% se non si violano specifici divieti urbanistici né si pregiudichi l'agibilità dell'immobile.

Ciò significa che le violazioni entro il 2%, la diversa collocazione degli impianti, le opere interne e le modifiche di finiture di edifici potranno essere meramente dichiarate dal tecnico abilitato, con Cila o Scia, a fine lavori o in sede di trasferimento (compravendita). Si amplia così l'orientamento (circolare agenzia territorio 2/2010) che ammetteva lievi difformità catastali, se non incidenti sul valore dell'immobile. Per ogni unità immobiliare è quindi ammessa una limitata tolleranza, superata la quale si incorre nella decadenza dai benefici fiscali, e cioè si perdono il contributo, la detraibilità fiscale degli interessi sui mutui ed il regime di favore nelle imposte locali.

Solo un eventuale provvedimento di sanatoria edilizia farebbe recuperare i benefici fiscali, con costi intuitivamente minori rispetto alla perdita dei benefici. In caso di irregolarità, dimostrata dall'agenzia delle Entrate, il contributo ceduto all'impresa non deve essere da quest'ultima restituito, perchè l'agenzia procede nei confronti di chi ha commissionato i lavori.

Se i lavori non corrispondono a quelli agevolabili, se sono stati commessi eccessi o irregolarità, occorre chiedersi chi si assumerà la responsabilità e pagherà la sanzione, il tecnico, il committente o l'impresa? Se l'irregolarità è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno. Chi risarcisce il danno ha poi regresso sugli altri, nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e dall'entità delle conseguenze che ne sono derivate. Nel dubbio, le singole colpe si presumono uguali (articolo 2055 del Codice civile). In concreto: risponde il tecnico se sbaglia atti della sua professione (disegni, misure, titoli edilizi); risponde l'impre-

sa se non esegue le opere secondo progetto e se non fa presenti irregolarità agevolmente percepibili; risponde il committente se si intromette nei lavori condizionandoli e generando errori. Se i materiali non corrispondono, risponde il soggetto che tali materiali ha scelto; se i lavori eccedono quelli agevolabili, sarà necessario operare una detrazione e con recupero a carico del soggetto che ha chiesto il contributo, anche se poi lo ha ceduto.

Un'irregolarità edilizia (ad esempio la realizzazione di vani in più, o un cambio di destinazione non consentito) genereranno sanzioni a carico del committente, del tecnico o dell'impresa a seconda del loro contributo alla realizzazione dell'illecito.

Se il bonus viene ceduto, a fronte di lavori, il relativo importo non è richiesto dall'agenzia delle Entrate all'impresa cessionaria, ma è oggetto di recupero a carico del committente: quest'ultimo, se esente da responsabilità, potrà rifarsi sul proprio tecnico o sull'impresa dimostrando di non avere colpa degli errori altrui.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli oneri di concessione

Tra le spese da tener presenti, e da inserire nel bonus da richiedere, vi sono anche gli oneri di concessione che spettano al Comune: questi oneri sono confermati dall'articolo 17 comma quattro bis del Dpr 380/01 (modificato dal Dl 76/20 - Decreto semplificazioni), secondo il quale gli interventi di rigenerazione urbana e ristrutturazione, recupero e riuso hanno un contributo di costruzione ridotto (di almeno il 20%).

Eliminare il contributo

I Comuni possono anche eliminare del tutto il contributo, di fatto rendendo più capienti i bonus: se da un lato sarebbe illogico che lo Stato, attraverso il bonus, paghi ai Comuni oneri di concessione, è anche vero che sui Comuni grava il peso di riqualificare il tessuto urbano.

Il cambio d'uso

Problema analogo è quello della gratuità del mutamento di destinazione d'uso: vi possono infatti essere bonus utilizzati all'interno della categoria residenziale, ma che i Comuni ritengono di sottoporre al pagamento di oneri.
Per esempio, se un locale accessorio (un sottotetto) diventa abitabile, sono dovuti oneri all'ente locale, tanto più se l'intervento avviene all'interno di una ristrutturazione o, addirittura, di una demolizione e ricostruzione.

RIGENERAZIONE

Più semplice demolire e ricostruire gli edifici

di **Guglielmo Saporito**

Le norme sui bonus vanno applicate tenendo presenti le innovazioni al Testo unico dell'edilizia 380/2001, come modificate a luglio dal Dl 76/2020. Coordinando i bonus e le norme edilizie, diventa più semplice, ad esempio, mutare un accesso e rendere autonoma un'unità immobiliare, basta una Scia per opere di manutenzione straordinaria (articolo 3 comma 1 b Dpr 380). Stesso meccanismo consente di cambiare una destinazione senza incremento di carico urbanistico, ad esempio restando nella categoria residenziale. Soprattutto, diventa agevole eseguire lavori di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, sempre con segnalazione di inizio attività (Scia). Se poi le norme locali (piani casa regionali), consentono di ristrutturare anche con ampliamenti e bonus volumetrici, vi sarà un concreto incentivo alla rigenerazione urbana. In particolare, si potrà demolire e ricostruire (con contributi) utilizzando l'articolo tre, lettera d), del Dpr 380 / 2001. La norma è rilevante perché consente di demolire e ricostruire anche se il prodotto finale avrà diversità di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, ed anche con innovazioni rese necessarie dalla normativa antisismica, dall'accessibilità e dalle esigenze di installare impianti tecnologici ed energetici. Se sono possibili tutte queste modifiche, è evidente che si possa realizzare un edificio completamente diverso. E questo vale anche nei centri storici e nelle zone vincolate (Dlgs 42/2004), con l'unico limite di mantenere invariate sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, insieme alla volumetria preesistente. Saranno quindi possibili demolizioni e ricostruzioni di immobili non vincolati, sempre previo specifico titolo edilizio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Prove facilitate

Con gli ultimi interventi la situazione legittima dalla quale partire non deve più necessariamente risultare solo da documenti formali.
Se le costruzioni sono remote basterà riferirsi a documenti probanti. Potrà poi essere utile qualsiasi altro atto pubblico o privato che dimostri la provenienza, comprese le riprese fotografiche ed i documenti d'archivio.

8

SICUREZZA E ASSICURAZIONI

IL COMMITTENTE

Prevenzione non rispettata, stop agli sconti

di **Luca Rollino**

Il superbonus avrà un preciso luogo di "creazione": i cantieri. Questo richiama immediatamente l'attenzione su uno dei temi di maggior rilievo: la sicurezza degli operatori e le responsabilità connesse. È questo un ambito particolarmente importante in quanto, in base all'articolo 4 del Dm 41/98, «la detrazione non è riconosciuta in caso di violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente».

A livello legislativo, la sicurezza sui luoghi di lavoro e quindi sui cantieri è regolamentato dal Dlgs 81/08 e successive modificazioni e integrazioni, che individua in modo chiaro doveri e soggetti responsabili. La prima figura insignita di responsabilità quando viene aperto un cantiere è il committente. Si definisce "committente" ai fini dell'adempimento degli obblighi connessi alla sicurezza nei cantieri temporanei e mobili, in base all'articolo 89 del Dlgs 81/08 (Testo unico della sicu-

rezza), nell'ambito di lavori privati, il soggetto per conto del quale l'opera viene realizzata. Il committente può a sua volta incaricare un altro soggetto, il "responsabile dei lavori", di svolgere i compiti ad esso attribuiti dal medesimo decreto.

La delega, affinché sia valida, deve attribuire al delegato tutti i poteri di organizzazione, gestione e controllo richiesti dalla specifica natura delle funzioni delegate. Deve attribuire inoltre al delegato l'autonomia di spesa necessaria allo svolgimento delle funzioni delegate.

Gli obblighi del committente sono definiti dall'articolo 90 del Dlgs 81/08. Al committente è demandato l'onere dell'effettuazione della cosiddetta "notifica preliminare" del cantiere stesso. Il committente è tenuto inoltre a trasmettere copia della notifica preliminare e del Durc delle imprese e dei lavoratori autonomi, unitamente ad una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione, all'amministrazione concedente. In base all'articolo 90 del Dlgs 81/2008, in assenza di notifica preliminare oppure in assenza del Durc, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo. Il committente è poi tenuto a chiedere alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo ed una dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato.

Il committente è responsabile della nomina del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori ("Cse", da nominarsi prima dell'affidamento dei lavori) e in fase di progettazione ("Csp", da nominarsi contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione). L'obbligo di nomina del coordinatore per la sicurezza scatta per tutti i cantieri in cui sia prevista, o vi sia, la presenza anche non contemporanea di più imprese. In questo caso si fa riferimento ad ogni ipotesi in cui i lavori appaltati vengano eseguiti da più imprenditori, essendo viceversa esclusi dal computo i lavoratori autonomi. Il committente (o il responsabile dei lavori) inoltre è tenuto a verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare. In particolare, si deve assicurare che le imprese abbiano il «possesso di capacità organizzative, nonché disponibilità di forza lavoro, di macchine e di attrezzature, in riferimento ai lavori da realizzare».

© RIPRODUZIONE RISERVAT

Gli attori della sicurezza

In cantiere ci sono differenti attori. Abbiamo il committente, le cui responsabilità possono essere delegate ad un responsabile dei lavori. Poi le figure tecniche: il coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e dal coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, nominate dal committente. Ci sono le imprese affidatarie o esecutrici: l'impresa affidataria può eseguire direttamente l'opera impegnando proprie risorse umane e materiali oppure viceversa appaltare l'intera opera o parte di essa ad imprese subappaltatrici e/o a lavoratori autonomi, limitandosi in tal caso a gestire questi altri soggetti verificando le condizioni di sicurezza dei lavori affidati. L'impresa esecutrice è invece l'impresa «che esegue un'opera o parte di essa impegnando proprie risorse umane e materiali». Infine, c'è la figura del lavoratore autonomo cioè la «persona fisica la cui attività professionale contribuisce alla realizzazione dell'opera senza vincolo di subordinazione».

PROFESSIONISTI

Asseverazioni coperte da polizza congrua

di **Luca Rollino**

In base all'articolo 5 del Dpr 137/12, il professionista iscritto a un albo è tenuto a stipulare idonea assicurazione di Rc professionale a copertura dei possibili danni derivanti dall'esercizio dell'attività. L'obiettivo è quello di tutelare il cliente, mantenendolo indenne dai possibili danni che possano scaturire dall'attività svolta dal professionista.

L'articolo 119 del Dl Rilancio convertito in legge aggiunge un elemento ulteriore, ovvero la tutela del bilancio dello Stato. Infatti a quanti asseverino la congruità dei costi e la conformità dei requisiti tecnici per accedere al superbonus, è richiesto di stipulare una polizza assicurativa della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500mila euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

Il professionista è tenuto a indicare al cliente, all'atto della ricezione dell'incarico, gli estremi della polizza e il relativo massimale, di cui deve comunicare tempestivamente eventuali variazioni.

La polizza professionale copre i danni derivati da colpa e da colpa grave del professionista: la prima si verifica per negligenza, imprudenza o imperizia, mentre la seconda si verifica in presenza di grossolana mancanza di diligenza, con evidente scostamento dalle regole di prudenza e perizia che il caso concreto avrebbe richiesto di osservare.

I danni derivanti da dolo (intenzionalità di causare il danno) non sono risarcibili, ma in tal caso spetterà alle autorità preposte il compito di intervenire, e comunque è prevista una sanzione pecuniaria sino a 15mila euro per l'attestazione infedele resa (come previsto dall'articolo 119 del Dl Rilancio). Esistono due possibili tipologie di polizza professionale: polizza "all risk" e polizza "a rischi nominati".

La prima tutela l'assicurato contro una pluralità di rischi e in generale contro tutti gli eventi rischiosi che si possano manifestare, senza che questi ultimi debbano necessariamente essere elencati. La secon-

da prevede una copertura solo per le tipologie di rischi espressamente indicati nel contratto. In caso di polizza a rischi nominati è ovviamente cruciale prestare la massima attenzione alla corretta e più ampia possibile delimitazione degli ambiti oggetto di copertura. La presenza di una polizza "all risk" comporta in caso di controversia giudiziale l'inversione dell'onere della prova: spetta pertanto alla compagnia (e non all'assicurato come negli altri casi) la dimostrazione che il danno non rientra nella casistica di quelli coperti. La polizza "all risk" consente anche di estendere "automaticamente" la copertura alle attività "nuove", attività cioè da considerarsi tipiche della professione di riferimento ma non ancora codificate o emerse all'atto della sottoscrizione della polizza, perché ad esempio derivanti da novità normative successive o comunque perché in precedenza non eseguite dall'assicurato.

Parrebbe rientrare in questa casistica l'asseverazione richiesta dal Dl Rilancio al tecnico abilitato o allo strutturista (per quanto riguarda il super sismabonus): una polizza *all risk* vigente dovrebbe coprire anche questa nuova attività operativa.

Due aspetti sono da considerare nella polizza professionale sottoscritta da un professionista (o da una impresa): retroattività e ul-

IL CASO RISOLTO

In cantiere

Il caso della demolizione e ricostruzione con vendita diretta dell'impresa
L'articolo 119 del Dl Rilancio estende il 110% anche al caso dell'agevolazione prevista per demolizione e ricostruzione con vendita diretta da parte dell'impresa delle singole unità immobiliari. In tale caso, è il Dlgs 122/05 a regolamentare i rapporti tra acquirente e costruttore. In particolare, è prevista all'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, una fideiussione di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà "a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere solo dall'acquirente," una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente

trattività. La retroattività è la situazione in cui il danno si manifesta in costanza della polizza, come conseguenza di un evento risalente a prima della sottoscrizione della polizza stessa. La ultrattività (o "postuma") è la situazione cioè in cui il danno si manifesta dopo la scadenza della polizza, come conseguenza di un evento risalente al periodo in cui la polizza stessa era vigente.

In genere la retroattività copre un periodo di dieci anni antecedenti alla sottoscrizione della polizza, ma esistono anche polizze che prevedono una retroattività illimitata. La postuma risponde invece all'esigenza di estendere la copertura anche per un periodo successivo a quando il professionista avrà terminato la propria attività. Per le imprese la postuma ha sempre una durata minima di dieci anni, per evidenti ragioni legate al periodo di tempo entro il quale una ditta è chiamata a rispondere di vizi o difetti dell'opera realizzata.

La responsabilità del professionista (progettista o direttore dei lavori) non decade invece mai. Tuttavia, per il tecnico abilitato che rilasci l'asseverazione, considerato il profilo fiscale del danno che si andrebbe a configurare, si può immaginare una durata della copertura assicurativa correlata al periodo in cui tale danno potrebbe generarsi in seguito a contestazione (quindi cinque anni dopo il quinto anno di fruizione della detrazione).

Rispetto ai professionisti, è differente la situazione in cui si trovano le imprese esecutrici, per le quali le coperture assicurative sono comunque richieste ma in forme diverse.

Nel caso degli appalti privati (quali si configurano in massima parte i lavori sui condomini) vi è una certa discrezionalità: è il committente che richiede le coperture assicurative tra quelle a disposizione, ovvero fidejussione provvisoria, fidejussione definitiva, fidejussione per svincolo ritenute di garanzia sugli stati avanzamento lavori, responsabilità civile verso terzi e operai (Rct-Rco) e polizza Car (*constructor's all risks*).

Nel caso dei lavori per i quali saranno richiesti i superbonus appare utile richiedere alle imprese delle coperture assicurative a tutela e garanzia sia della fase esecutiva, sia della fase successiva di godimento del bene.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La decennale postuma

La polizza postuma decennale è obbligatoria solo per le compravendite fra imprese e privati, ma non fra due soggetti privati. I rischi coperti sono i danni derivanti da rovina totale o parziale dell'opera, da gravi difetti costruttivi dell'opera e quelli causati da vizio del suolo o per difetto della costruzione. La garanzia base prevede l'assicurazione dei danni sopra citati che possono colpire la struttura esterna dell'immobile (l'involucro).

9

VISTO, CONGRUITÀ E ASSEVERAZIONI

I PROFESSIONISTI

Visto di conformità sul modello delle opzioni

di **Alessandro Borgoglio**

L'articolo 119, comma 11, del "Decreto Rilancio" impone al contribuente, qualora opti per lo sconto in fattura o la cessione del credito, al posto della detrazione del 110%, di richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione.

Inoltre, in base al successivo comma 13, lettera b), il soggetto che rilascia il visto di conformità deve verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

La norma fa esplicitamente riferimento al visto di conformità apposto sulle dichiarazioni fiscali dai professionisti abilitati e dai Caf di cui all'articolo 35 del Dlgs 241/1997 (si veda il capitolo 13).

Con la detrazione non serve

Come ribadito dalle Entrate con la circolare 24/E/2020, il visto di conformità è richiesto soltanto in caso di opzione, da parte del contribuente, per la trasformazione della detrazione in credito d'imposta cedibile a terzi, oppure per lo sconto in

fattura; pertanto, se il contribuente sceglie di mantenere la detrazione del 110% e di utilizzarla, secondo il piano di rateazione previsto dal comma 1 dello stesso articolo 119 in cinque quote annuali di pari importo, allora il visto di conformità non è richiesto.

Le altre esclusioni

Inoltre, quest'ultimo non è comunque richiesto al di fuori della detrazione del 110%, ovvero per gli altri interventi che l'articolo 121, comma 2, del Dl 34/2020 ammette alla facoltà di opzione per la trasformazione della detrazione in credito d'imposta cedibile a terzi o per lo sconto in fattura: si tratta degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir, nonché di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013, di adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del Dl 63/2013, di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 160/2019, di installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del Tuir e di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del Dl 63/2013.

Il modello

Con il Provvedimento 283847 dell'8 agosto 2020 le Entrate hanno approvato il modello di comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura e la cessione del credito (si veda capitolo 13), che, con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione del 110% eseguiti sulle unità immobiliari, è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità (punto 4.2); mentre, nel caso di interventi su parti comuni, anche dall'amministratore condominiale, salvo che si tratti di condomìni per i quali non sussiste l'obbligo di nomina dell'amministratore e, in tal caso, uno dei condòmini è incaricato di inviare la comunicazione, e il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni (punto 4.4).

A tal fine, nel modello è inserito un apposito spazio, da compilare solo in presenza di superbonus, in cui va inserito il codice fiscale del Caf e del suo responsabile, ovvero del professionista che appone il visto, con la relativa firma.

Le sanzioni

Sebbene l'articolo 119, comma 14, del Dl 34/2020 stabilisca delle specifiche e pesanti sanzioni «a carico dei soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli», si ritiene che queste ultime siano riferibili ai tecnici abilitati alle asseverazioni "edilizie" di cui al precedente comma 13, mentre le sanzioni applicabili in caso di infedeltà del visto di conformità dovrebbero essere quelle stabilite dalla specifica disciplina dei visti di cui al Dlgs 241/1997 e, in particolare, dal suo articolo 39, comma 1, lettera a): da 258 a 2.582 euro, con sospensione dalla facoltà di rilasciare il visto in caso di recidiva o violazioni gravi.

In base all'articolo 119, comma 15, del Dl 34/2020, rientrano tra le spese detraibili per gli interventi al 110% quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI ADEMPIMENTI

Test automatico dell'Enea sulle asseverazioni

di **Alessandro Borgoglio**

L'articolo 119, comma 13, del Dl 34/2020 stabilisce, ai fini della detrazione del 110% e dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (articolo 121), che i tecnici abilitati asseverino il rispetto dei requisiti per gli interventi di efficienza energetica di cui ai commi da 1 a 3 dell'articolo 119 previsti dal decreto approvato dal ministero dello Sviluppo economico sui requisiti in base al comma 3-ter dell'articolo 14 del Dl 63/13, e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, per via telematica, all'Enea. Per gli interventi antisismici, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, e i professionisti incaricati attestano altresì la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

I professionisti coinvolti dal 110% sono gli architetti e gli ingegneri, ma anche i geometri, seppur limitatamente a taluni interventi su edifici di modesta entità; c'è poi la schiera dei certificatori energetici, che include anche altri tecnici chiamati al rilascio degli Ape, che il comma 3 dell'articolo 119 richiede necessariamente prima e dopo gli interventi, al fine di dimostrare il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento di quella più elevata.

Le asseverazioni sono necessarie sia ai fini dell'utilizzo diretto della detrazione del 110%, sia in caso di opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura, e la loro presenza è verificata dal professionista che appone il visto di conformità nel caso in cui venga esercitata l'opzione (articolo 119, comma 13, lettera b), ultimo periodo).

Nel decreto Mise è specificato che l'asseverazione è la dichiarazione sottoscritta dal tecnico abilitato, in base agli articoli 47, 75 e 76 del Dpr 445/00, con la quale lo stesso attesta che gli interventi di efficienza energetica di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo del Dl 34/20 sono rispondenti ai requisiti di cui all'allegato A del decreto dello Sviluppo economico sull'ecobonus, nonché la congruità dei

costi degli stessi interventi, anche rispetto ai costi specifici.

Il tecnico abilitato, all'atto della sottoscrizione dell'asseverazione, appone il timbro fornito dall'ordine professionale, a dimostrazione della sua iscrizione e dello svolgimento della libera professione, e nell'asseverazione deve indicare, tra l'altro, a pena di invalidità, un indirizzo Pec e allegare la polizza che in ogni caso non può avere massimale inferiore a 500mila euro e non può essere stipulata con una compagnia extra Ue.

I modelli di compilazione dell'asseverazione (solo online) sono due e sono allegati al decreto del ministero dello Sviluppo economico: uno per il caso in cui i lavori siano conclusi e uno da utilizzare nel caso di Sal, che richiede, comunque, l'invio del modello di fine lavori, entro 90 giorni dal termine. Nei casi in cui l'asseverazione si riferisca a un Sal, è acquisita dichiarazione del tecnico abilitato che asseveri il rispetto dei requisiti secondo quanto indicato dal progetto, degli Ape preliminari e dalle caratteristiche tecniche dei componenti acquistati; in tali casi l'Enea, all'esito positivo di un primo controllo automatico, rilascia la ricevuta informatica comprensiva del codice identificativo della domanda, che è abilitante all'accesso alle opzioni dello sconto in fattura o della cessione del credito per un ammontare massimo pari al valore economico dello stato di avanzamento lavori dichiarato.

Al termine dei lavori, e comunque entro 48 mesi dall'ultimo Sal, il tecnico dovrà fornire un'asseverazione e all'esito positivo del controllo automatico, verrà rilasciato un nuovo codice identificativo abilitante al riconoscimento degli importi residui.

L'Enea procederà a sottoporre a controllo documentale almeno il 5% delle asseverazioni annualmente presentate, nonché al riscontro in situ del 10% delle istanze complessivamente sottoposte a controllo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa dei professionisti

PROFESSIONE	ATTIVITÀ
TECNICI ABILITATI	
Soggetti abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle loro competenze, iscritti agli specifici ordini e collegi professionali: architetti e ingegneri; geometri (entro certi limiti)	Redazione, sottoscrizione e invio all'Enea delle asseverazioni, attestazioni di congruità delle relative spese, richieste per: detrazione del 110% per ecobonus, cessione del credito corrispondente alla detrazione o lo sconto in fattura
Professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi di architetti e ingegneri	Redazione delle a sseverazioni del rischio sismico e attestazione della congruità delle spese ai fini della detrazione del 110% per gli interventi antisismici, ovvero per la cessione del credito corrispondente alla detrazione o lo sconto in fattura
CERTIFICATORI ENERGETICI	
Architetti e ingegneri; geometri, periti industriali e altri tecnici che abbiano superato un apposito corso di formazione	Rilascio degli attestati di prestazione energetica (Ape) ante e post intervento per dimostrare il richiesto miglioramento di almeno due classi energetiche
PROFESSIONISTI FISCALI	
Commercialisti, esperti contabili, consulenti del lavoro, periti ed esperti iscritti nei ruoli delle Cciaa e responsabili dei Caf	Apposizione del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta il diritto alla detrazione del 110%, verifica della presenza delle asseverazioni rilasciate dai tecnici abilitati

PROFESSIONISTI

Debutta l'attestazione di congruità delle spese

di **Alessandro Borgoglio**

L'attestazione di congruità delle spese degli interventi ammessi al 110% è stata senz'altro una delle grandi novità che questa disciplina agevolativa ha portato nel mondo dei bonus casa, perché non ci sono altre detrazioni fiscali edilizie per accedere alle quali è richiesta una previa verifica di congruità delle spese, da parte di professionisti terzi incaricati a questo scopo.

Il nuovo controllo è imposto dall'articolo 119, comma 13, del Dl 34/2020, convertito dalla legge 77/2020, per cui, ai fini della detrazione del 110% e dell'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura di cui all'articolo 121, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dal nuovo decreto Requisiti, emanato dal ministero dello Sviluppo economico in base al comma 3-ter dell'articolo 14 del Dl 63/13, e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi di risparmio energetico; per gli interventi antisismici di cui al comma 4 dell'articolo 119, invece, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, i quali devono anche attestare la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

La verifica di congruità da parte dei tecnici incaricati è necessaria, quindi, tanto per gli interventi di efficientamento energetico quanto per quelli antisismici ammessi a fruire del superbonus del 110%, sempreché, appunto, tale verifica sia positiva. Come chiarito nella guida delle Entrate "Superbonus 110%", pubblicata in luglio, l'attestazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati deve essere acquisita anche ai fini della detrazione diretta del 110%, indipendentemente dall'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione della detrazione.

I criteri a cui deve attenersi il tecnico per verificare i limiti delle agevolazioni sono dettati, per quanto concerne gli interventi di efficienza energetica, dal punto 13 dell'allegato A al decreto del ministero dello Sviluppo economico, laddove è stabilito che il tecnico abilitato che sottoscrive l'asseverazione allega il computo metri-

co e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri: i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezzari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome territorialmente competenti; in alternativa ai suddetti prezzari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice Dei – Tipografia del genio civile; nel caso in cui i prezzari non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso; per gli interventi per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato I del decreto Requisiti, i quali, peraltro, possono essere utili anche in caso di ricostruzione analitica del costo di interventi in tutto o in parte non presenti nei prezzari locali.

I massimali specifici di costo previsti dall'allegato I del decreto Requisiti non si applicano sempre e comunque, come sembrava dalle prime indiscrezioni, ma soltanto, quando, appunto, si scelga di non fare ricorso ai prezzari locali e alle ricostruzioni analitiche di costo da parte dei tecnici che rilasciano l'asseverazione, quando magari per risparmiare sulle parcelle i contribuenti scelgano, per quegli interventi per cui è possibile, di avvalersi della dichiarazione del fornitore o dell'installatore, al posto dell'asseverazione del tecnico professionista.

Vediamo allora questi massimali specifici di costo previsti dal decreto Requisiti, massimali che si considerano al netto di Iva, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie: uno degli interventi più gettonati sarà, ad esempio, l'isolamento delle pareti

L'ALLEGATO D

L'importanza della verifica di congruità dei costi e della sua incidenza sulla possibilità di fruire del superbonus del 110% si comprende anche esaminando la scheda informativa di cui all'allegato D del decreto Requisiti, che deve essere trasmessa all'Enea ai fini del monitoraggio, laddove è richiesta l'indicazione obbligatoria, tra l'altro, dei seguenti dati: a) costo dell'intervento al netto delle spese professionali; b) costo massimo ammissibile (calcolato tendendo conto del punto 13 dell'allegato A al decreto); c) costo ammesso alla detrazione, ovvero il più basso dei costi di cui alle precedenti lettere; d) detrazione risultante dalla moltiplicazione del costo ammesso per la relativa aliquota

perimetrali delle strutture opache verticali (cappotto termico), la cui spesa specifica massima ammissibile, per le pareti esterne, è di 150 euro al metro quadrato; per la sostituzione dei serramenti e delle chiusure oscuranti (persiana, tapparelle, scuro) si va dai 550 ai 750 euro al metro quadrato, in base alla zona climatica in cui sui trova l'edificio sul quale è effettuato l'intervento; per l'installazione di caldaie ad acqua a condensazione e generatori di aria calda a condensazione, la spesa massima ammissibile è di 180 o 200 euro al kWt se la potenza nominale è rispettivamente inferiore o uguale a 35 kWt oppure maggiore a tale valore; mentre per le pompe di calore gli importi si alzano notevolmente sino a 600, 1.300 e 1.900 euro al kWt, rispettivamente per pompe aria/aria, altro e geotermiche; per i generatori di calore alimentati a biomasse combustibili, la spesa massima ammissibile è di 350 euro al kWt se la potenza nominale è inferiore o uguale a 35 kWt, ovvero di 450 euro se superiore. Per questi ultimi tre interventi, solo nel caso in cui essi comportino il rifacimento del sistema di emissione esistente, come opportunamente comprovato dalla documentazione, al massimale si aggiungono 150 euro al metro quadro per sistemi radianti a pavimento, o 50 euro al metro quadro negli altri casi, ove la superficie si riferisce alla superficie riscaldata. Qualora la verifica di congruità evidenzi che i costi sostenuti sono maggiori di quelli massimi risultanti dai criteri sopra descritti, in relazione a una o più tipologie di intervento, la detrazione è applicata nei limiti massimi del decreto Requisiti (punto 13.3 dell'allegato A).

L'attestazione di congruità dei costi deve essere trasmessa all'Enea, insieme all'asseverazione attestante il rispetto dei requisiti previsti e, quindi, entro 90 giorni dalla fine dei lavori. L'attestazione della congruità, unitamente alle asseverazioni della sussistenza dei requisiti tecnici relativi agli interventi eseguiti, forma oggetto di specifico controllo in sede di apposizione del visto di conformità da parte dei professioni fiscali (articolo 13, comma 1, lettera b), ultimo periodo, del Dl 34/20), visto obbligatorio in caso di cessione del credito corrispondente alla detrazione del 110% o di sconto in fattura di cui all'articolo 121 del Dl 34/2020.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le sanzioni e la polizza

Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai professionisti che rilasciano non solo asseverazioni infedeli relative ai requisiti tecnici, ma anche infedeli attestazioni di congruità delle spese, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2mila a 15mila euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. Inoltre, è obbligatoria la polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale non inferiore a 500mila euro. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta, in ogni caso, la decadenza dal superbonus del 110% (comma 14 dell'articolo 119 del Dl 34/20)

10

RISTRUTTURAZIONI AL 50 PER CENTO

RISTRUTTURAZIONI

Agevolati al 110% anche gli impianti solari fotovoltaici

di **Luca De Stefani**

Gli unici interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir, per i quali è possibile, a determinate condizioni, l'aumento al 110% della relativa detrazione sono quelli riguardanti le misure antisismiche nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (si veda il capitolo 1) e gli impianti solari fotovoltaici e i sistemi di accumulo.

Non è prevista alcuna agevolazione neanche per il bonus facciate, il bonus mobili e quello giardini.

Bonus giardini e bonus mobili

Il Dl 34/2020 non ha aumentato al 110% la percentuale di detrazione del 50% e del 36%, rispettivamente, del bonus mobili e del bonus giardini, neanche come interventi cosiddetti «trainati».

Fotovoltaico e accumulo

La detrazione del 50% (che dal 2021 dovrebbe tornare al 36%) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir è elevata al 110% e la relativa ripartizione non è in 10 ma in 5 quote annuali di pari importo, per le

spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici, a patto che l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno dei tre interventi «trainanti» o a un intervento antisismico (articolo 119, comma 5, Dl 34/2020), che beneficiano del superbonus al 110 per cento.

Limiti di spesa

Diversamente dagli altri lavori «trainati» dell'ecobonus, che mantengono i loro «tradizionali» limiti di spesa anche con la detrazione del 110%, da ripartire in 5 anni, il legislatore ha previsto un nuovo limite di spesa per l'installazione degli impianti fotovoltaici agevolati al 110%, che è pari a 48.000 euro e comunque di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico per singola unità immobiliare. Si tratta, quindi, di un limite autonomo rispetto a quello «tradizionale» dei 96.000 euro per unità immobiliare, che rimane intatto nel caso in cui, oltre all'intervento trainante e all'impianto fotovoltaico, si decida di realizzare uno o più degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del Tuir. In questo ultimo caso, tuttavia, va ricordato che lo stesso articolo 119, comma 5, del Dl 34/2020, prevede che il limite di spesa si riduca a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, se l'installazione avviene nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica ovvero di nuova costruzione (articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), Dpr 380/2001).

Sistema di accumulo

La detrazione del 50% (dal 2021 del 36%) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir è elevata al 110%, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione del 110%, con un ulteriore limite di spesa di 48.000 euro e comunque nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo (articolo 119, comma 6, Dl 34/2020).Pertanto, i sistemi di accumulo sono agevolati al 110% solo se sono integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione del 110% (articolo 119, comma 6, Dl 34/2020), non se sono integrati con pannelli fotovoltaici che beneficiano di altre percentuali di detrazione (50%) o non beneficiano affatto di bonus fiscali.Il limite dei 48.000 euro, relativo ai sistemi di accumulo, non è ulteriore rispetto al limite di 48.000 euro per l'installazione degli impianti fotovoltaici agevolati al 110%, quindi, i due investimenti concorrono al raggiungimento dello stesso. Come già detto, invece, questo limite di 48.000 euro è autonomo rispetto a quello «tradizionale» dei 96.000 euro per unità immobiliare.

Fotovoltaico su singola unità

L'esecuzione di almeno un intervento trainante sulle parti comuni condominiali consente di incentivare al 110% anche gli interventi effettuati «su ogni singola unità immobiliare» del condomi-

Cosa succede agli altri bonus

Detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e per le misure antisisimiche (36-50-70-75-80-85-110%), per i mobili e gli elettrodomestici (50%), per i giardini (36%) e per il bonus facciate (90%). La percentuale di detrazione e limite massimo di spesa agevolata sullo stesso intervento (anche in più anni) effettuato nella stessa unità immobiliare (comprensiva di pertinenza), in base alla data del bonifico.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2020	DAL 1° GENNAIO '21
- Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze» (anche manutenzioni ordinarie su «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile», quindi, condominiali o meno) **- Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi** **- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali.** **- Eliminazione delle barriere architettoniche.- Prevenzione di atti illeciti di terzi** **- Cablatura di edifici.- Contenimento dell'inquinamento acustico** **- Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, in tutte le zone sismiche (se nelle zone sismiche 1, 2 e 3, a determinate condizioni spetta il sisma bonus "speciale" del 50-70-75-80-85% fino al 31 dicembre 2021 o del 110% dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021)** **- Bonifica dall'amianto** **- Riduzione degli infortuni domestici** **- Conseguimento di risparmi energetici, cosiddetto «non qualificato», compreso il fotovoltaico (articolo 16-bis, comma 1, Tuir) (2) (3)** **- Acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, solo sul 25% del prezzo (articolo 16-bis, comma 3, Tuir)**	Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti.	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti.

NOTA: (1) Spetta il super bonus del 110% (da ripartire in 5 anni), dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021 per "l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici", ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), dpr 26 agosto 1993, n. 412, con un limite di spesa di 48.000 euro e comunque di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, a patto che l'installazione sia eseguita "congiuntamente ad uno" dei seguenti interventi che beneficiano del super bonus del 110%: quelli per il risparmio energetico «qualificato» (compresi i 3 trainanti) o quelli per il sisma-bonus (articolo 119, comma 5, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34). Il limite di spesa si riduce a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, se l'installazione avviene nell'ambito degli interventi "ristrutturazione edilizia", di "nuova costruzione" (si ritiene, comunque, dopo l'accatastamento) o di ristrutturazione urbanistica (articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), dpr 6 giugno 2001, n. 380).
"Anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione" del 110%, con lo

a cura di ***Luca De Stefani***

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	DAL 1° GENNAIO 2020 AL 31 DICEMBRE 2020	DAL 1° GENNAIO '21
Spese pagate con «strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni», anche sulle «parti comuni esterne» dei condomini («fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo») («comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi») per: **a) «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;** **b) realizzazione di «coperture a verde e di giardini pensili»;** **di «unità immobiliari ad uso abitativo» (no di uffici, negozi, ristoranti e capannoni) (articolo 1, commi da 12 a 14, legge 27 dicembre 2017, n. 205)**	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 5.000 euro per «unità immobiliare ad uso abitativo», da ripartire in 10 quote annuali costanti	Stop alla detrazione
Mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, con limite di spesa di 10.000 euro (detrazione massima di 5.000 euro) «riferito alla singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione», condominiali o meno (circolari 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafi 3.2 e 3.5, 27 aprile 2018, n. 7/E, risposta del 19 febbraio 2019, n. 62), "a prescindere dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa" (istruzioni del modello 730 o di Redditi PF) e al netto delle eventuali spese sostenute nell'anno precedente, collegate allo stesso intervento edilizio, «per le quali si è fruito della detrazione» nel modello dichiarativo relativo all'anno precedente (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)	Detrazione Irpef del 50% (da ripartire in 10 quote annuali costanti), solo se spetta la detrazione del 50% per uno degli interventi «trainanti» di «recupero del patrimonio edilizio», iniziati nell'anno dell'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici o in quello precedente (ma prima del pagamento dei mobili e degli elettrodomestici) e pagati, anche in parte, entro il 31 dicembre dell'anno (2)	Stop alla detrazione
«Recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati» in zona A o B del decreto 2 aprile 1968, n. 1444, inclusa la «sola pulitura o tinteggiatura esterna». Se l'intervento è influente dal un «punto di vista termico» o interessa più del 10% «dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio», serve l'asseverazione del tecnico abilitato, il rispetto dei "valori di trasmittanza termica" (tabella 2 dell'allegato B al decreto Mise 11 marzo 2008), l'Ape (decreto Mise 26 giugno 2015) e l'invio all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, della "scheda descrittiva" degli interventi realizzati (articolo 1, commi da 219 a 224, Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E).	Detrazione Irpef e Ires del 90%, senza limite di spesa, da ripartire in 10 quote annuali costanti	Stop alla detrazione

stesso limite di spesa di 48.000 euro e "comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo" (articolo 119, comma 6, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).
(2) Gli interventi «trainanti» del bonus mobili sono solo la manutenzione straordinaria (ordinaria, solo su parti comuni, condominiali o meno), il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi e l'acquisto di abitazioni facenti parte dei fabbricati completamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare (circolare 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.1, risposta dell'agenzia delle Entrate fornita a Telefisco 2014 il 30 gennaio 2014 riportata nella circolare 14 maggio 2014, n. 10/E, risposta 7.1, risoluzione della Direzione regionale delle Entrate del Veneto dell'8 novembre 2013, prot. 907-48973 e circolare Entrate 18 settembre 2013, n. 29/E, Guida sul Bonus Casa 2017 del 15 febbraio 2017; risposta 18 luglio 2019, n. 265, relativamente alla demolizione e ricostruzione con volumetria inferiore).

nio, in discontinuità con quanto affermato per il bonus mobili dalla circolare 18 settembre 2013, 29/E, paragrafo 3.2. Pertanto, è possibile agevolare al 110% anche gli impianti fotovoltaici e i sistemi di accumulo, i quali possono essere installati non solo sulle parti comuni, ma anche «sulle singole unità immobiliari» dell'edificio (Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020, faq 12 e 18).

Bonus facciate

Per il bonus facciate non è previsto alcun aumento dal 90% al 110% della relativa detrazione, ma chi ha intenzione di effettuare i lavori sulle facciate esterne degli edifici, che non riguardino la «sola pulitura o tinteggiatura esterna» (la quale pur essendo manutenzione ordinaria è agevolata al 90% anche per le singole unità immobiliari), può valutare l'opportunità di effettuare l'intervento «trainante» relativo all'isolamento termico dell'edificio per beneficiare del nuovo superbonus al 110%, con la stessa percentuale anche per gli altri lavori edili cosiddetti «trainati».

Al di fuori della «sola pulitura o tinteggiatura esterna» (articolo 1, comma 219, legge 160/2019), infatti, per gli «interventi influenti dal punto di vista termico» o che interessano più del 10% «dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio», la circolare delle Entrate 2/E/2020, richiede, comunque, il rispetto delle stesse regole dell'«ecobonus», quali l'acquisizione dell'asseverazione del tecnico abilitato e dell'Ape, oltre che l'invio all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, della scheda descrittiva degli interventi realizzati.

Il passaggio dalla detrazione del 90% a quella 110%, però, deve essere valutato attentamente (si veda anche il capitolo 12), in quanto le condizioni soggettive, i requisiti soggettivi del contribuente e le caratteristiche degli immobili sono differenti. L'agevolazione del bonus facciate, infatti, interessa tutti i contribuenti (anche le imprese e le società, anche se di capitali e soggette all'Ires) e tutti gli edifici («strumentali», per le imprese, circolare 2/E/2020), ubicati in zona A o B dal decreto 1444 del 1968. Per il bonus del 110%, invece, si devono rispettare i complicati requisiti indicati nel Dl 34/2020.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

!

REQUISITI

Le detrazioni del 110% per l'impianto fotovoltaico e il sistema di accumulo sono subordinate alla cessione al Gse dell'energia non autoconsumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo nell'ambito delle comunità energetiche e non sono cumulabili:
a) con altri incentivi pubblici e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione;
b) con gli incentivi per lo scambio sul posto.
Un decreto del Mise individua i limiti e le modalità relative all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati con il super bonus del 110%.

11

ECOBONUS DAL 65 ALL'85%

ECOBONUS

L'alternativa della demolizione con ricostruzione

di **Luca De Stefani**

Se non si riesce ad effettuare uno dei tre interventi trainanti o non sono rispettati gli altri requisiti per beneficiare del superbonus del 110%, le persone fisiche (e anche le imprese e i professionisti) possono, comunque, usufruire dell'agevolazione dell'ecobonus che rimarrà in vigore fino alla fine del 2020, per gli interventi e le percentuali indicate nella tabella riportata nelle pagine seguenti.

Aumento di volumetria

La principale novità del 2020 relativa all'ecobonus (applicabile anche altre detrazioni edili) consiste nel fatto che dal 17 luglio 2020 sono ricompresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia quelli di «demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico». In questi casi, l'intervento «può prevede-

re» anche, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, «incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana» (articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 6 giugno 2001, numero 380).

Terreno non di proprietà

I bonus edili sono fruibili anche per la demolizione di unità immobiliari non di proprietà, per le quali si possiedono solo i diritti edificatori, seguita dalla ricostruzione delle stesse su un terreno di proprietà (fino al 16 luglio 2020, senza incremento di volume, ma con la modifica della sagoma). Il chiarimento è contenuto nella risposta delle Entrate del 26 giugno 2020, numero 194.Il caso trattato riguarda l'acquisto da parte di un contribuente di un terreno agricolo e di diritti edificatori derivanti dalla futura demolizione di due unità immobiliari, autonomamente accatastate (categorie A/3 e C/6) e presenti in un altro terreno confinante con quello acquistato, per edificare, su quest'ultimo, un'abitazione, utilizzando la volumetria delle unità immobiliari per le quali l'acquirente si è impegnato a demolire. Il fatto che l'istante non sia il proprietario degli immobili oggetto di demolizione (in quanto solo titolare dei diritti edificatori risultanti dalla demolizione) non pregiudica la possibilità di effettuare i lavori edili, beneficiando di specifiche detrazioni fiscali.

Con il risparmio energetico

Per la detrazione Irpef e Ires del 50-65-70-75-80-85% sul risparmio energetico «qualificato», la circolare 31 maggio 2007, 36/E, paragrafo 2, aveva chiarito, già nel 2007, che potevano accedere all'incentivo anche le demolizioni e le «fedeli ricostruzioni», in quanto le altre fattispecie (come ad esempio, la ricostruzione con sagoma e/o volumetria diversa), nel 2007, erano considerate nuove costruzioni (circolari 1° luglio 2010, 39/E, risposta 4.1 e 16 febbraio 2007, 11/E; risoluzione 11 luglio 2008, 295/E).

Anche per l'ecobonus, dal 17 luglio 2020, ha effetto la variazione della definizione di ristrutturazione del nuovo articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 380/2001, secondo la quale è possibile abbattere un edificio e ricostruirlo, con una sagoma differente e anche con «incrementi di volumetria», nei casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali e anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Ristrutturare e ampliare

Se dal titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori viene riportato che l'opera non consiste «in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente», ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 380/2001, ma che si tratta di «un intervento di nuova costruzione», ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), Dpr 380/2001 (risposta 30 giugno 2020, n. 195), non spetta alcuna detrazione Irpef o Ires, pertanto, è preferibile fiscalmente la ristrutturazione senza demolizione dell'esistente, ma con ampliamento della volumetria, in quanto in questi casi la detrazione spetta almeno per le spese riferibili alla parte esistente (circolare 1° luglio 2010, 39/E, risposta 4.1, Faq Enea 68-bis e risoluzione del 4 gennaio 2011, 4/E, sul piano casa). In questi casi, comunque,

l'agevolazione non può riguardare gli interventi di riqualificazione energetica globale dell'edificio (articolo 1, comma 344, Legge 296/2006), in quanto per queste opere è necessario individuare il fabbisogno di energia primaria annua riferita all'intero edificio, comprensivo, pertanto, anche dell'ampliamento.

L'incentivo, invece, spetta per gli altri interventi agevolati (ad esempio dei commi 345, 346 e 347), in quanto è subordinato alle caratteristiche tecniche dei singoli elementi costruttivi (pareti, infissi) o dei singoli impianti (pannelli solari termici, caldaie). Se con la ristrutturazione senza demolizione dell'esistente, ma con ampliamento della volumetria, si realizzano impianti al servizio dell'intero edificio, le detrazioni del 50-65-70-75-80-85% devono essere calcolate solo sulla parte imputabile all'edificio esistente, in quanto non possono essere riconosciute sulla parte di spesa riferita all'ampliamento. Si dovrà utilizzare, quindi, un criterio di ripartizione proporzionale basato sulle quote millesimali (circolare 1° luglio 2010, 39/E, risposta 4.1, risoluzione 4 gennaio 2011, 4/E, circolare 23 aprile 2010, 21/E e Faq Enea 68-bis).

Demolire e ristrutturare

Oltre alle classiche ipotesi di demolizione seguita dalla ricostruzione o di ristrutturazione senza demolizione dell'esistente, ma con ampliamento, nella pratica è possibile imbattersi anche in interventi che sono un mix di queste due ipotesi, come quando l'intervento è complessivamente costituito, ad esempio, da queste due operazioni:

- la demolizione di due garage separati dall'abitazione, seguito dalla ricostruzione di due garage con una volumetria inferiore;
- assieme alla ristrutturazione senza demolizione dell'abitazione, ma con l'ampliamento, utilizzando la volumetria non impiegata per ricostruire i due garage.

In questo caso, si ritiene che possano spettare le agevolazioni relative alle detrazioni per la ristrutturazione, per l'ecobonus o per il sismabonus, basandosi sulla risposta dell'agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020, numero 194 (applicabile, peraltro, alla normativa più stringente in vigore fino al 16 luglio 2020, che vietava l'incremento di volume, in caso di demolizione e ricostruzione), in quanto le Entrate hanno concesso l'agevolazione dell'articolo 16-bis del Tuir, anche alla demolizione di unità immobiliari non di proprietà, seguita dalla ricostruzione delle stesse su un terreno di proprietà, utilizzando la volumetria delle unità immobiliari demolite.

La volumetria liberata dai due garage, infatti, può benissimo essere utilizzata per ristrutturare e ampliare l'abitazione, senza che ciò faccia rientrare l'intervento complessivo tra quelli relativi a «nuove costruzioni», ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), Dpr 380/2001. Il titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori, comunque, deve riportare chiaramente che l'intera opera consiste «in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente», ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr 380/2001 (risposta 30 giugno 2020, numero 195), grazie all'utilizzo della volumetria non utilizzata nell'area edificabile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

12

L'INTRECCIO CAPPOTTO-FACCIATE

L'ALTERNATIVA

Bonus facciate per edifici ubicati in zona A o B

di **Fabio Chiesa** e **Giampiero Gugliotta**

Il bonus facciate mantiene il suo appeal e rimane una valida alternativa al bonus 110%, anche in caso si pongano in essere interventi influenti dal punto di vista termico.

L'agevolazione, introdotta dalla legge di bilancio 2020, consente una detrazione dall'imposta lorda pari al 90% delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B, in base al Dm 1444/68: di fatto, però, capire in che zona sia oggi il proprioimmobile è una vera impresa.

Il «decreto efficienza»

Per gli interventi che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma siano anche influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, vanno soddisfatti i requisiti indicati nel "Decreto Efficienza Energetica" del 6 agosto 2020, a firma del ministro dello Sviluppo Economico di concerto con gli altri ministri interessati che definisce, tra l'altro, i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi finalizzati al recupero o restauro

della facciata esterna degli edifici esistenti di cui all'articolo 1, comma 220 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento.

Mentre quindi il bonus facciate richiede, per gli interventi che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma influenti dal punto di vista termico, un interessamento di oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, il superbonus del 110% pone come condizione un interessamento dell'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore almeno al 25 per cento.

Le esclusioni

L'agevolazione bonus facciate non spetta per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione mentre il bonus 110% si estende, ma solo per gli edifici familiari o sulle parti comuni di edifici ovunque ubicati (anche in zona C), diversi dalle unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli), agli interventi di demolizione e ricostruzione e all'isolamento termico delle superfici opache orizzontali e inclinate.

Chi può farlo

Dal lato soggettivo, inoltre, la detrazione del 90% riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati. Diversamente dal superbonus del 110% sono agevolate anche le persone fisiche che effettuano l'intervento nell'esercizio dell'attività di impresa, arti e professioni, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La convenienza

Bonus facciate con «cappotto», confronto con il bonus 110%

BONUS FACCIATE (ARTICOLO 1, COMMI DA 219 A 224, LEGGE N. 160/2019)	INTERVENTI DI ISOLAMENTO TERMICO DELLE SUPERFICI OPACHE (ART. 119, COMMA 1, LETTERA A), DL N. 34/2020
CARATTERISTICA DELL'INTERVENTO	
Facciata esterna di edifici di qualsiasi categoria catastale ubicati in zona A o B (staabilita in base al Dm 2 aprile 1968, n. 1444)	Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, su un massimo di due unità immobiliari o sulle parti comuni di edifici, ovunque ubicati (anche in zona C), diversi dalle unità immobiliari residenziali appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9
DETRAZIONE DI IMPOSTA	
90%	110%
PERCENTUALE DI ISOLAMENTO	
Oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda	Oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio
LIMITE DI SPESA AGEVOLABILE	
Nessuna (la detrazione spetta entro il limite dei tetti di costo stabiliti dall'emanando Dm MIse)	In funzione del tipo di edificio: per edifici unifamiliari 50.000 euro; Per unità immobiliari condominiali 40.000 euro (da 2 a 8 unità), 30.000 (più di 8)
DURATA DELL'AGEVOLAZIONE	
Spese sostenute nel 2020	Spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021
RIPARTIZIONE DETRAZIONE	
10 rate annuali	5 rate annuali
SOGGETTI AGEVOLATI	
Contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato	Condòmini, persone fisiche, fuori dall'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, ex Iacp, Cooperative a proprietà ndivisa, Onlus, Aps *
ASSEVERAZIONE TECNICA	
Conformità requisiti tecnici richiesti	Conformità requisiti tecnici richiesti e congruità spese sostenute

(*) Limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi

Gli interventi in base all'anno di costruzione

TIPOLOGIA EDILIZIA	ANNO DI COSTRUZ.	DESCRIZIONE	TIPOLOGIA DI FACCIATA	RIFACIMENTO INTEGRALE DELLE FACCIATE (A)*
Condominio di edilizia popolare a piani case in linea/a ballatoio	Anni '20	Edificio multipiano (4 o 5 piani) e plurifamiliare caratterizzato da uno o più corpi scala che servono due o più appartamenti.	Tamponamenti esterni portanti in muratura piena con rivestimento superficiale esterno ad intonaco e finitura in pittura o rivestimento minerale in spessore e fascia di zoccolatura ad altezza variabile ad intonaco disegnato.	1) Allestimento ponteggio 2) Rimozioni e demolizioni intonaci 3) Rifacimento intonaci 4) Rasatura con rete 5) Rivestimento/pitture e verniciature finali
Condominio di pregio	Anni '20	Edificio multipiano (4 o 5 piani) e plurifamiliare caratterizzato da uno o più corpi scala che servono due o più appartamenti.	Tamponamenti esterni portanti in muratura piena con rivestimento superficiale esterno ad intonaco e finitura in pittura o rivestimento minerale in spessore. Sono presenti decori in pietra costituiti da contorni per finestre e portefinestre, balconi in aggetto e decori per fasce marcapiano, gronde in copertura e zoccolatura di facciata di altezza variabile.	1) Allestimento ponteggio 2) Rimozioni e demolizioni intonaci 3) Idrolavaggio superfici in pietra 4) Rifacimento intonaci 5) Rasatura con rete 6) Rivestimento/pitture e verniciature finali
Condominio di edilizia popolare a piani	Anni '60	Edificio multipiano (5 o 6 piani) e plurifamiliare caratterizzato da uno o più corpi scala che servono due o più appartamenti.	Tamponamenti esterni costituiti da tavolato esterno - camera d'aria - tavolato interno o elementi prefabbricati in cemento armato. Le finiture possono essere di vario genere: pittura, rivestimento minerale in spessore, rivestimento plastico graffiato.	1) Allestimento ponteggio 2) Rimozioni e demolizioni intonaci 3) Rifacimento intonaci e porzioni di tavolati esterni 4) Rasatura con rete 5) Rivestimento/pitture e verniciature finali
Condominio residenziale a piani	Anni '70	Edificio multipiano (4 o 5 piani) e plurifamiliare caratterizzato da uno o più corpi scala che servono due o più appartamenti.	Tamponamenti esterni costituiti da tavolato esterno - camera d'aria - tavolato interno. Le finiture possono essere di vario genere: pittura, rivestimento minerale in spessore, rivestimento plastico graffiato e rivestimenti ceramici di vario formato e klinker.	1) Allestimento ponteggio 2) Rimozioni e demolizioni intonaci e rivestimenti esterni 3) Rifacimento intonaci 4) Rasatura con rete 5) Rivestimento/pitture e verniciature finali
Villino unifamiliare	Anni '80	Edificio a uno o due piani libero su 4 lati con vano scala interno e giardino di proprietà.	Tamponamenti esterni costituiti da muratura in mattoni forati e camera d'aria con rivestimento esterno ad intonaco e rivestimento finale in pittura o rivestimento minerale.	1) Allestimento ponteggio 2) Rimozioni e demolizioni intonaci e rivestimenti esterni 3) Rifacimento intonaci 4) Rasatura con rete 5) Riv./pitture e verniciature finali
Condominio residenziale a piani	Anni '80	Edificio multipiano (7 o 8 piani) e plurifamiliare caratterizzato da uno o più corpi scala che servono due o più appartamenti.	Tamponamenti esterni costituiti da muratura in mattoni forati e camera d'aria con rivestimento esterno ad intonaco e rivestimento finale in pittura, rivestimento minerale o rivestimento ceramico di grande dimensione	1) Allestimento ponteggio 2) Rimozioni e demolizioni intonaci e rivestimenti ceramici 3) Rifacimento intonaci e porzioni di tavolati esterni 4) Rasatura con rete 5) Riv./pitture e verniciature finali

NOTA: (*) COMPRESI I BALCONI (A); (**) T INTEGGIATURE E VERNICIATURE (B); (***) Mediante rivestimento con cappotto termico del tipo xps (polistirene espanso estruso o eps (polistirene espanso) con

TIPOLOGIA DI INTERVENTO		COSTO AL MQ			TEMPI DI REALIZZAZIONE (superficie tot. stimata 500 mq)		
RIPRISTINO SUPERFICIALE DI FACCIATE E BALCONI (B)**	RIFACIMENTO INTEGRALE DELLE FACCIATE (C)***	(A)	(B)	(C)	(A)	(B)	(C)
1) Allestimento ponteggio 2) Pitture e verniciature finali	1) Allestimento ponteggio 2) Preparazione delle superfici 3) Incollaggio e tassellatura 4) Rasatura con rete 5) Finitura esterna	**85€** **95€**	**45€** **55€**	**145€** **165€**	Da 75 a 90 gg	Da 30 a 45 gg	Da 45 a 60 gg
1) Allestimento ponteggio 2) Pitture e verniciature finali	1) Allestimento ponteggio 2) Preparazione delle superfici 3) Idrolavaggio superfici in pietra 4) Incollaggio e tassellatura 5) Rasatura con rete 6) Finitura esterna	**105€** **115€**	**45€** **55€**	**165€** **185€**	Da 95 a 110 gg	Da 40 a 55 gg	Da 65 a 80 gg
1) Allestimento ponteggio 2) Pitture e verniciature finali	1) Allestimento ponteggio 2) Preparazione delle superfici 3) Incollaggio e tassellatura 4) Rasatura con rete 5)Finitura esterna	**95€** **105€**	**45€** **55€**	**145€** **165€**	Da 75 a 90 gg		Da 45 a 60 gg
1) Allestimento ponteggio 2) Eventuale lavaggio klinker 3) Pitture e verniciature finali	1) Allestimento ponteggio 2) Preparazione delle superfici 3) Incollaggio e tassellatura 4) Rasatura con rete 5) Finitura esterna	**85€** **95€**	**60€** **70€**	**150€** **170€**	Da 85 a 100 gg	Da 50 a 65 gg	Da 65 a 80 gg
1) Allestimento ponteggio 2) Pitture e verniciature finali	1) Allestimento ponteggio 2) Preparazione delle superfici 3) Incollaggio e tassellatura 4) Rasatura con rete 5) Finitura esterna	**85€** **95€**	**45€** **55€**	**145€** **165€**	Da 75 a 90 gg	Da 30 a 45 gg	Da 45 a 60 gg
1) Allestimento ponteggio 2) Eventuale lavaggio rivestimento ceramico 3) Pitture e verniciature finali	1) Allestimento ponteggio 2) Preparazione delle superfici 3) Incollaggio e tassellatura 4) Rasatura con rete 5) Finitura esterna	**85€** **95€**	**60€** **70€**	**150€** **170€**	Da 85 a 100 gg	Da 50 a 65 gg	Da 65 a 80 gg

spessore da 8 a 12 cm (c)

MATERIALI E LAVORI

Le opzioni: dalla pulitura al rifacimento integrale

di **Stefano Campagna**
e **Chiara Marcon**

Le caratteristiche tecniche di finitura delle facciate degli edifici idonei agli interventi sono riconducibili a due macro-tipologie:
1) pitture e rivestimenti minerali o plastici (edifici tra anni Venti e Sessanta);
2) rivestimenti ceramici (costruiti tra gli anni Settanta e Ottanta, per lo più con balconi con ringhiere metalliche).

Per gli interventi di pulitura si interviene su facciate rivestite di materiale ceramico, klinker o materiale lapideo. È previsto un ciclo di verifica della compattezza del rivestimento mediante una battitura delle superfici e si procede, successivamente, con opere di idrolavaggio a diversa pressione.

Per gli interventi di tinteggiatura si interviene su facciate trattate con pitture per esterni, rivestimenti minerali e rivestimenti plastici. È previsto un ciclo di verifica della compattezza del rivestimento ponendo particolare attenzione all'intonaco sottostante, mediante una battitura delle superfici, procedendo poi con opere di pittura mediante prodotti per esterni le cui tipologie variano a seconda della qualità del materiale di rivestimento: idropitture minerali al quarzo, minerali silossaniche, minerali ai silicati (di tipo traspirante) oppure idropitture elastomeriche (contenimento di micro cavillature superficiali).

Interventi di rifacimento integrale di facciata: si interviene su facciate trattate sia con pitture o rivestimenti minerali o plastici che con rivestimenti ceramici, lapidei o klinker.

È consigliabile non rimuovere mai le porzioni di intonaco ben ancorate al tamponamento in muratura poiché assicurano un supporto ben consolidato e stabile. Segue la successiva ricostruzione degli strati di facciata, che prevede la stesura di un nuovo intonaco aggrappante e traspirante (a base di calce, sabbia e leganti) e la realizzazione di una rasatura in malta cementizia con interposta rete in fibra di vetro. Poi, finitura con rivestimento minerale al quarzo, ai silicati o silossanico, ceramico o lapideo.

Per rifacimento con rivestimento termico a cappotto: prima si verifica il rivestimento degli intonaci procedendo a battitura delle superfici ed eventuale consolidamento dei supporti. Poi si posano i pannelli in Xps (polistirene espanso estruso) o Eps (polistirene espanso) di spessore variabile (8-12 cm) con finitura finale a rivestimento minerale al quarzo, ai silicati e silossanici, mediante collanti e tasselli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

13

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

LA SCELTA

Cessione o sconto, le regole dettate dalle Entrate

di **Luca De Stefani**

Per alcune specifiche detrazioni fiscali Irpef e/o Ires, sostenute negli anni 2020 e 2021 (quindi, anche dal 1° gennaio 2020 alla data di entrata in vigore del Dl 34/2020), i contribuenti (anche se non incapienti), in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione (cioè tramite il suo scomputo in dichiarazione dei redditi, in maniera verticale dalla stessa tipologia di imposta), possono optare alternativamente tra:

a) la cessione del relativo «credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari»; la cessione del credito potrà essere effettuata anche ad un prezzo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale, cioè ad esempio ad un prezzo pari all'80% della spesa detraibile, rispetto al valore nominale che è del 110% della stessa;

b) un «contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi

recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari» (articolo 121, comma 1, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

Sconto in fattura

Mentre lo «sconto in fattura» previsto dal primo gennaio 2020 dall'articolo 14, comma 3.1, del Dl 63/2020, prevede una riduzione dell'importo da pagare al fornitore pari al valore nominale della detrazione fiscale (che non supera mai il totale fattura, in quanto è del 50-65-70-75-80-85% della stessa), il nuovo «sconto in fattura» può essere anche di un importo inferiore rispetto al valore nominale della detrazione fiscale e, comunque, fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto.

Utilizzo del credito

Con la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi, il contribuente ha l'obbligo di ripartire il bonus fiscale in più anni (in 5 o 10 anni), con il rischio di perdere l'agevolazione in caso di incapienza.

Anche perché la detrazione è possibile in maniera verticale, cioè Irpef da Irpef o Ires da Ires. Con la cessione del credito d'imposta o con lo «sconto in fattura», invece, il contribuente monetizza subito il vantaggio fiscale, grazie al prezzo della cessione ricevuto o allo sconto sui lavori.

Una volta che la detrazione sia ceduta a terzi o sia stata scontata dal fornitore, il beneficiario (il cessionario o il fornitore), oltre a cedere il credito, può scegliere di utilizzarlo in compensazione orizzontale in F24, in base alle «rate residue di detrazione non fruite», a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione dell'opzione e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

Questi crediti d'imposta possono essere usufruiti con la stessa ripartizione in quote annuali, con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.

I limiti

Purtroppo, in base al testo definitivo dell'articolo 121, comma 3, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, il cessionario o il fornitore non può usufruire negli anni successivi dell'eventuale «quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno». Inoltre, non può chiedere il rimborso di quanto non utilizzato in compensazione. In questi casi, di non utilizzo della quota annuale nel periodo a lei dedicato, quindi, come nel caso della detrazione diretta da parte del contribuente che ha sostenuto la spese, il bonus viene perso anche da parte del cessionario o del fornitore che ha effettuato lo «sconto in fattura».

Limiti alle compensazioni

Non si applica il limite generale di compensabilità previsto per i crediti di imposta e contributi pari a 700.000 euro (elevato a 1 milione di euro per il solo anno 2020) (articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388), né il limite di 250.000 euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi (articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il modello

Una persona fisica effettua un intervento trainante al 110% sulla propria abitazione (cambio della caldaia) e installa anche il cappotto termico (come intervento trainato), per il quale decide di cedere il credito ad una banca

Agenzia Entrate

COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA

(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

DATI DEL BENEFICIARIO

Codice fiscale: FRRMTN74B19F839X

Telefono: 3471897003 E-mail: ferri@hotmail.it

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO

(da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)

Codice fiscale: Codice carica:

CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPLICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta): Nome Cognome

CONDOMINIO

(da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

Codice fiscale del condominio: Condominio Minimo:

Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato:

E-mail: Firma:

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato

Codice fiscale dell'incaricato: DSTLCU70S28B563W

Data dell'impegno: 31 12 2020 Firma dell'incaricato: Nome Cognome

DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS

VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato

Codice fiscale del responsabile del C.A.F.: Codice fiscale del C.A.F.:

Codice fiscale del professionista: DSTLCU70S28B563W

Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista: Nome Cognome

ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA

Codice identificativo ENEA: XXX Polizza assicurativa: X

ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO

Codice identificativo dell'asseverazione: Codice fiscale del professionista: Polizza assicurativa:

QUADRO A - INTERVENTO

Tipologia di intervento	Intervento trainato Supebonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie – Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
4	X			10000,00	2020	2

Stato di avanzamento dei lavori	Protocollo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione	1° anno di sostenimento della spesa

QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO

Codice Comune	6224	Tipologia immobile (T/U)	U	Sezione Urbana/ Comune catastale	
Foglio	8	Particella	932 /	Subalterno	13

QUADRO C - OPZIONE

SEZIONE I - BENEFICIARIO

TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)

A CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO [ ] B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA [X]

Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante)	Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruite	N. rate residue
11000,00	,00	

SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto
1			,00	,00
2			,00	,00
3			,00	,00
4			,00	,00

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO
(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)

	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/ contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1	04362132197	01 12 2020	11000,00	B
2			,00	
3			,00	
4			,00	

GLI ADEMPIMENTI

Comunicazione all'Agenzia, invio entro il 16 marzo

di **Luca De Stefani**

Sia per gli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari che per quelli eseguiti sulle parti comuni degli edifici, l'esercizio dell'opzione deve essere comunicato all'agenzia delle Entrate entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione (a partire dal 15 ottobre 2020), utilizzando il modello di comunicazione, approvato con il provvedimento delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 283847 (si veda nelle pagine seguenti). In caso di cessione del credito relativo alle rate residue non fruite, l'opzione dovrà essere inviata entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

Singole unità immobiliari

La comunicazione relativa ai lavori sulle singole unità immobiliari può essere inviata alle Entrate dal contribuente stesso o da intermediario abilitato all'invio delle dichiarazioni, tramite il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet o i canali telematici dell'agenzia. Per gli interventi che danno diritto al 110%, la comunicazione va inviata esclusivamente da chi rilascia il visto di conformità.

Parti comuni

La comunicazione relativa ai lavori sulle parti comuni degli edifici, invece, deve essere inviata dall'amministratore di condominio, direttamente o tramite un intermediario abilitato. Se non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la comunicazione va inviata da uno dei condòmini.

Nei casi di cessione delle rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, la comunicazione va inviata dal condomino, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario abilitato.

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici la comunicazione va inviata esclusivamente mediante i canali telematici delle Entrate dal soggetto che rilascia il visto di conformità (unica possibilità nei casi di cessione delle rate residue non fruite) o dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario.

Opzione scelta disgiunta

Se vi sono più soggetti che sostengano le spese agevolate sul medesimo immo-

bile di cui sono possessori, ciascuno può decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri. Quindi, per esempio, per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario (anche se sarebbe molto più pratico) che il condominio nel suo insieme effettui una delle due opzioni, in quanto alcuni condòmini potranno scegliere di sostenere le spese e detrarle in cinque anni, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

Cessioni ad «altri soggetti»

Sia per le cessioni dei crediti, che per quelle effettuate dai fornitori dopo aver scontato la fattura (cioè la cessione successiva allo «sconto in fattura»), la norma prevede che i cessionari siano genericamente «altri soggetti», compresi gli «istituti di credito e altri intermediari finanziari». Dovrà essere chiarito dalle Entrate se per «altri soggetti» si intendano solo quelli collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione, come interpretato restrittivamente dalle Entrate nella risposta 298/2019, relativamente alle norme sulle cessioni dei crediti (ancora in vigore) ante Dl 34/2020 o se questa impostazione è da ritenersi superata.

RIPRODUZIONE RISERVATA

LO SCONTO

Il calcolo dello sconto «parziale» in fattura

Come si calcola la detrazione nei casi di «sconto in fattura» parziale?

Se il totale fattura è di 10.000 euro e ci si accorda con il fornitore per uno sconto pari al corrispettivo dovuto, il contribuente non deve pagare nulla al fornitore, e quest'ultimo incamera un credito d'imposta compensabile in F24 o cedibile, pari alla detrazione di 11.000 euro che corrisponde allo sconto praticato per il 110 per cento.

Anche se lo sconto praticato è «parziale», il credito d'imposta è calcolato sull'importo dello sconto applicato, pertanto, se lo sconto è di 6.000 euro, il fornitore maturerà un credito d'imposta pari a 6.600 euro (110% x 6.000 euro), mentre il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari a 4.400 euro (110% di 4.000 euro rimasti a suo carico). Il contribuente potrà anche optare per la cessione del credito rimasto a suo carico ad altri soggetti, inclusi banche e altri intermediari finanziari.

L'importo dello sconto in fattura non può mai ridurre l'imponibile Iva e deve essere espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati, come «sconto praticato ai sensi dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020».

Il Sole 24 ORE

RISINTONIZZATEVI SU UNA NUOVA ERA.

Le cose sono cambiate e negarlo è impossibile. Possibile è però convivere con il cambiamento e, anzi, prendere spunto dai nuovi comportamenti causati dalla pandemia per pensare, agire e consumare in modo diverso.
Un libro dalla scrittura affilata e coinvolgente, dalla mente di uno dei massimi esperti mondiali di brand building e neuromarketing, già inserito dal TIME nella classifica delle cento persone più influenti al mondo.

*Oltre al prezzo del quotidiano. Offerta valida in edicola fino al 22/09/2020.

IN EDICOLA DA SABATO 22 AGOSTO CON IL SOLE 24 ORE A € 4,90*

1A EDICOLA.IT Ordina la tua copia su Primaedicola.it e ritirala, senza costi aggiuntivi né pagamento anticipato, in edicola.

SHOPPING 24 .it In vendita su Shopping24 offerte.ilsole24ore.com/adesso