

Il Sole

24 ORE

GLI SPECIALI

Bonus

110%

**LA NUOVA
GUIDA
COMPLETA
2021**



I LIBRI DEL SOLE 24 ORE

Publicazione 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



Groupama

Assicurazioni



Superbonus 110%

Scopri le soluzioni Groupama per la cessione del credito e l'offerta assicurativa collegata.

Rivolgiti al tuo Agente Groupama Assicurazioni o scopri di più su groupama.it



103€ per ogni 110€
di credito d'imposta ceduto da **privati e condomini**



102€ per ogni 110€
di credito d'imposta ceduto dalle **imprese edili**



Offerta assicurativa dedicata
per i rischi connessi ai lavori di riqualificazione

Messaggio pubblicitario con finalità promozionali. Prima della sottoscrizione leggere il Set Informativo disponibile presso le nostre Agenzie e pubblicato sul sito www.groupama.it

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,
Andrea Cartosio,
Fabio Chiesa,
Eugenio Correale, Augusto
Cirila, Luca De Stefani,
Rosario Dolce,
Giorgio Gavelli,
Giampiero Gugliotta,
Silvio Rivetti, Luca Rollino,
Fabio Sandrini,
Guglielmo Saporito,
Gian Paolo Tosoni

*I Libri del Sole 24 ORE
Settimanale N. 5/2021
- Febbraio 2021
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
IL 3 FEBBRAIO 2021
© 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.ilssole24ore.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.ilssole24ore.com



Tempi più lunghi per il 110% per riqualificare il costruito

di **Saverio Fossati**

Sono passati quasi nove mesi dal varo di uno dei provvedimenti agevolativi più appetitosi ma anche più complicati della storia. Un superbonus, come ormai viene comunemente chiamato, che rimborsa (subito) il contribuente di quanto ha speso, tenendo anche conto degli oneri finanziari.

Questo, a grandi linee. Ma i lettori del Sole 24 Ore sanno bene quanto sia complesso comporre il puzzle dei requisiti, dei materiali, delle assemblee condominiali, dei controlli e delle attestazioni dei professionisti. A partire dalle prime guide e da quella dello scorso agosto, di cui questa rappresenta la nuova edizione dopo le modifiche della legge di Bilancio 2021, la sete di informazioni è cresciuta anche se non di pari passo con l'avvio dei lavori. E i tempi più lunghi per i lavori, che in molti casi si estendono a tutto il 2022, rendono più realistico il raggiungimento dell'obiettivo.

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 bene-

ficiare 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 rateazione decennale (qui comunque possibile, ridotta a cinque rate e a quattro per le spese del 2022), consentendo il risparmio immediato di tutto o quasi tutto l'importo, è la chiave di volta del vero appeal del superbonus.

In ogni caso, questa guida contiene tutti gli elementi per capire come funziona il complesso meccanismo del 110% e mettere proprietari, condòmini e amministratori in grado di dialogare tra loro e con professionisti e consulenti.

Tra meno di un mese, il prossimo marzo, un'altra guida del Sole 24 Ore sul superbonus arriverà in edicola: sarà dedicata ai problemi che devono affrontare i professionisti come amministratori condominiali, ingegneri, geometri, architetti, periti, avvocati e commercialisti nei rapporti tra loro, con i general contractor, con le banche e con le imprese. Un volume che completa questo e che chiude il cerchio dell'informazione sul 110 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

01 **Gli interventi ammessi**
Pagina 7

02 **Chi può beneficiare**
Pagina 35

03 **Il 110% in condominio**
Pagina 41

04 **Unifamiliari e palazzine**
Pagina 55

05 **Permessi e sicurezza**
Pagina 63

06 **Visto, congruità e asseverazioni**
Pagina 71

07 **Gli altri bonus**
Pagina 79

08 **Il credito: sconto o cessione**
Pagina 87

Ecobonus 110%, ti sei

ASSICURATO

o questa è

la tua **UNICA**

STRATEGIA?

Che tu sia il committente,
l'asseveratore, la banca,
l'impresa costruttrice o un privato
Aon ha studiato una copertura
modulare a tutela di ogni fase del
processo di ristrutturazione.

Contattaci subito per una
consulenza personalizzata:
marketing.italia@aon.it

AON
Empower Results®

1

GLI INTERVENTI AMMESSI

bahy653gfa © Gruppo 24 OPEL PRODUZIONI RISERVATA

LE NOVITÀ

Proroga di sei mesi ma per i condomini ci sarà tutto il 2022

di Luca De Stefani

La legge di Bilancio 2021 ha previsto la proroga di sei mesi, dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022, del superbonus del 110% per l'ecobonus, il sismabonus, il fotovoltaico e le colonnine.

Solo per i condomini e per gli edifici multifamiliari a proprietario unico con non più di quattro unità immobiliari, che entro il 30 giugno 2022 effettueranno (in base al Sal e indipendentemente dal pagamento) lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, l'incenti-

vo spetterà anche per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 al 31 dicembre 2022.

Inoltre, solo per le spese sostenute nel 2022, la detrazione dovrà essere ripartita in quattro quote annuali di pari importo, a differenza delle cinque quote previste per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Considerando i tempi lunghi per le approvazioni di lavori da parte delle amministrazioni comunali e delle eventuali assemblee condominiali, oltre che delle difficoltà nell'eseguirli, anche a causa delle attuali restrizioni

sanitarie, però, sarebbe opportuna un'ulteriore proroga dei periodi dell'agevolazione.

Colonnine

Anche per le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici è prevista la proroga del superbonus del 110% dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022. La manovra 2021, però, prevede che, anche per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, l'agevolazione si intenda «riferita ad una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare». Non è chiaro se, in questi casi, saranno fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione.

Inoltre, dovranno essere rispettati i seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione:

- 2mila 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;
- 1.500 euro per edifici plurifamiliari o condomini che installino un numero massimo di otto colonnine;
- 1.200 euro per edifici plurifamiliari o condomini che installino un numero superiore ad otto colonnine.

Proroga per i condomini

Solo per gli interventi effettuati dai condomini, per i quali alla data del 30 giugno 2022 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetterà anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Iacp

Gli istituti autonomi case popolari (Iacp, comunque denominati) potranno beneficiare del superbonus del 110% per gli interventi sul risparmio energetico qualificato (ecobonus) sugli immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2022. Prima della manovra 2021, la scadenza era prevista al 30 giugno 2022.

Per gli interventi effettuati dagli Iacp, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetterà anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023.

Terremoti dal 2008

È stato prorogato fino al 30 giugno 2022 (in questo caso dal 31 dicembre 2020) anche l'aumento del 50% dei limiti delle spese ammesse al super ecobonus e al super sismabonus per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dai terremoti del 2016 (decreto legge 17 ottobre 2016, numero 189) e del 2009 (decreto legge 28 aprile 2009, numero 39). Sono stati aggiunti a questo incentivo anche i Comuni interessati da tutti gli eventi sismici avvenuti dopo il 2008, a patto che sia stato dichiarato lo stato d'emergenza.

Altre novità

La legge di Bilancio 2021, poi, ha previsto le seguenti altre novità, in vigore dal

Attenzione ai requisiti acustici

I requisiti acustici passivi degli edifici sono definiti dal Dpcm del 5 dicembre 1997. Il Dpcm si applica nel caso di installazione o rifacimento anche parziale di impianti tecnologici e nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti (se si interviene su partizione interne orizzontali o verticali, e sulle facciate degli edifici). Non si applica per tinteggiatura e restauro parziale delle facciate esistenti. È d'obbligo quando si deva attestare l'abitabilità degli edifici a fine lavori. Poiché il Superbonus lavora su facciata e impianti di climatizzazione, parrebbe doversi verificare l'indice dell'isolamento acustico standardizzato di facciata (che fornisce il grado di protezione dal rumore esterno) e la rumorosità degli impianti (sia all'interno degli edifici, qualora vi sia un cambio di terminali, sia verso l'esterno, nel caso di sistemi che prevedano l'uso di sistemi a compressione e/o ventilatori).

L.R.

2021, per il superbonus del 110%:

- potranno beneficiare del superbonus anche gli edifici privi di Ape, perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, a patto che al termine degli interventi (che devono comprendere anche l'isolamento termico anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente), venga raggiunta una classe energetica in fascia A;
- nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura: «Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, numero 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici»;

● un'unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» se è dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico, per il gas, per l'energia elettrica e per la climatizzazione invernale;

● potranno beneficiare del super eco-bonus del 110% anche gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche previsti nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir, a patto che venga effettuato almeno un intervento «trainante» dell'ecobonus;

● potranno beneficiare del superbonus del 110% anche le persone fisiche (sempre con il limite di due unità immobiliari per il super eco-bonus su singole unità, non sulle parti comuni), per gli interventi anche «su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche».

La legge di Bilancio 2021, infine, ha prorogato al 31 dicembre 2021 tutti i bonus per la casa, confermando quella che ormai è una consuetudine:

- 50% per il recupero del patrimonio edilizio;
- 50-70-75-80-85% per il sismabonus (proroga al 2021 già prevista);
- 50% per il bonus mobili (limite di spesa, peraltro, aumentato a 16mila euro dai vecchi 10mila euro);
- 36% per il bonus giardini;
- 50-65-70-75-80-85% per l'ecobonus;
- 90% per il bonus facciate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

L'Iva agevolata al 10% accompagna il bonus

di Luca De Stefani

Agli interventi agevolati con il superbonus 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 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

Il quadro dei lavori per i quali spetta il superbonus

Gli interventi per risparmio energetico «qualificato», misure antisismiche «speciali» pannelli fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici

**STIMA DEI TEMPI
DI ESECUZIONE**

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, coperture e solai) e inclinate (falde di copertura del sottotetto, anche se questo non è riscaldato), 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 della 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 edificio, 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).

La durata di realizzazione di un intervento di isolamento termico varia molto dalla tipologia e dalla dimensione dell'edificio oggetto di riqualificazione. Altra variabile non da poco è il numero di operai impiegato. In generale si può stimare che per un condominio di 20-40 unità immobiliari su cui lavorino almeno 6 operatori in contemporanea, una riqualificazione energetica dell'involucro opaco non possa durare meno di 3 mesi. Per una villetta a schiera invece, qualora siano almeno 4 operatori a lavorare sempre in contemporanea, la tempistica prevista è di almeno 1 mese.

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).

Intervenire su un impianto termico richiede una precisa valutazione preliminare: se si interviene solo in centrale termica, riqualificandola anche globalmente, si può stimare un tempo di realizzazione che varia tra 1 e 4 settimane a seconda del tipo e della dimensione dell'impianto. Se invece si opera anche a livello di distribuzione o di terminali di emissione, si deve immaginare un dilatarsi dei tempi, che possono arrivare anche a mesi.

INTERVENTI EFFETTUATI DAI «CONDOMINI» 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 E CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9) E ANCHE UNITÀ NON ABITATIVE, MA SOLO PER I CONDOMINI CON SUPERFICIE RESIDENZIALE SUPERIORE AL 50% (CIRCOLARE 24/E/2020)(COMMA 9, LETTERA A).

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 DAI PRIVATI SU "SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI E RELATIVE PERTINENZE ALL'INTERNO DI EDIFICI IN CONDOMINIO" (2). 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 (3) E DISPONGANO DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO". AD ESEMPIO, LA CASA DI VILLETTE A SCHIERA, COME LE B I 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.

Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) 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).

Il 110% è possibile l'isolamento termico della singola unità residenziale in condominio, se si coinvolge almeno il 25% «della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio medesimo e comporti il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio» (intero fabbricato cielo-terra) (faq delle Entrate e la risposta del 24 settembre 2020, n. 408).

Sì, spetta il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022). Il 25% si calcola sulla superficie disperdente lorda della singola "unità immobiliare situata all'interno" dell'edificio 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.

Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) 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 dell'8/8 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.2).

No, il super bonus del 110% non spetta, perché questo intervento è agevolato solo se viene effettuato sulle "parti comuni degli edifici".

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.

Il quadro dei lavori per i quali spetta il superbonus

Gli interventi per risparmio energetico «qualificati», misure antisismiche «speciali» pannelli fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici

**STIMA DEI TEMPI
DI ESECUZIONE**

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 microgenerazione, 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).

Intervenire sull'impianto termico di un edificio unifamiliare comporta un tempo di realizzazione di qualche giorno (se si interviene a livello del solo sistema di generazione) a qualche settimana (se si interviene anche sul sistema di distribuzione e sui terminali di emissione)

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.

Gli interventi strutturali riguardanti il recupero del patrimonio edilizio possono essere i più svariati: da piccole opere come la riparazione di una trave o l'inserimento di una catena, fino alla demolizione e ricostruzione di un intero edificio. Chiaramente anche le tempistiche relative sono le più svariate, in funzione del tipo d'intervento, dell'estensione del fabbricato, della tecnologia scelta, dell'invasività del cantiere legata alla continuità di utilizzo degli occupanti. Il range potrebbe variare tra qualche giorno a diversi mesi.

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), a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti» (Guida delle Entrate del 24 luglio 2020, paragrafo 6).

Tempi non quantificabili, legati alla tipologia e all'ampiezza dell'edificio e al progetto edilizio

<p>INTERVENTI EFFETTUATI DAI «CONDOMINI» SU «PARTI COMUNI DI EDIFICI RESIDENZIALI IN CONDOMINIO» (2). LA DETRAZIONE DEL 110% SPETTA AI CONDOMINI, ANCHE PER UN NUMERO MAGGIORE DI 2 UNITÀ IMMOBILIARI (ANCHE SE IMPRESE, PROFESSIONISTI O SOCIETÀ) DETENTORI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO L'EDIFICIO CONDOMINIALE, LE QUALI POSSONO ESSERE ABITAZIONI (ANCHE SECONDARIE E CAT. CATASTALI A/1, A/8 E A/9) E ANCHE UNITÀ NON ABITATIVE, MA SOLO PER I CONDOMINI CON SUPERFICIE RESIDENZIALE SUPERIORE AL 50% (CIRC. 24/E/2020) (COMMA 9, LETTERA A).</p>	<p>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.</p>	<p>INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI E RELATIVE PERTINENZE ALL'INTERNO DI EDIFICI IN CONDOMINIO" (2). AD ESEMPIO, L'APPARTAMENTO AL 5 PIANO DI UN CONDOMINIO.</p>	<p>INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU "UNITÀ IMMOBILIARI SITUATE ALL'INTERNO DI EDIFICI PLURIFAMILIARI CHE SIANO FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI (3) E DISPONGANO DI UNO O PIÙ ACCESSI AUTONOMI DALL'ESTERNO". AD ESEMPIO, LA CASA DI VILLETTE A SCHIERA, COME LE BIVILLE TRI FAMILIARI ORIZZONTALI.</p>	<p>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.</p>	<p>INTERVENTI EFFETTUATI DAI PRIVATI SU UN EDIFICIO COSTITUITO DA UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE NON "UNIFAMILIARE" (O NON RESIDENZIALE). AD ESEMPIO, UN CAPANNONE O UN UFFICIO, CHE COSTITUISCE UN EDIFICIO.</p>
<p>No, il super bonus del 110% per questo intervento non spetta sulle parti comuni, perché 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".</p>	<p>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".</p>	<p>Sì, il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) 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».</p>	<p>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.</p>		
<p>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) nelle 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, 4 anni per il 2022) anche se non viene effettuato uno dei tre interventi «trainanti», ma solo se si rispettano i requisiti soggettivi del comma 9 (condomini, «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 della 24/E/2020).</p>	<p>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).</p>				
<p>Sì, nel rispetto delle condizioni previste dai requisiti tecnici del decreto Mise 6 agosto 2020 (dei DM 19 febbraio 2007 e 11 marzo 2008, per i lavori iniziati primag del 6 ottobre 2020) e se c'è l'aumento delle 2 classi energetiche, potranno beneficiare della detrazione del 110%, prevista per l'ecobonus, comprensivo dei 3 interventi «trainanti» (in 5 anni, 4 anni per il 2022), 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 (condomini, «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», ecc.), oltre che, solo per le persone fisiche, quelli del comma 10, relativamente ad un «numero massimo di due unità immobiliari».</p>	<p>No, il super bonus del 110% non spetta per queste unità immobiliari, secondo la circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, par. 2.1.1, oltre che le Faq 3 e 5 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24/7/2020.</p>				

Il quadro dei lavori per i quali spetta il superbonus

Gli interventi per risparmio energetico «qualificati», misure antisismiche «speciali» pannelli fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici

STIMA DEI TEMPI
DI ESECUZIONE

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 la stima delle tempistiche di esecuzione, si rimanda a quanto previsto per gli specifici interventi

Gli altri interventi dell'ecobonus non «trainanti» dell'articolo 14 del decreto legge 63/2013 e dal 2021 quelli "finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche" (ascensori e montacarichi) previsti nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir, a patto che il soggetto benefici del super bonus del 110% per almeno uno dei tre interventi «trainanti». Attenzione che per la nota (*) dell'allegato B del decreto requisiti del Mise del 6 agosto 2020 e/o per la tabella a pagina 4 delle istruzioni della Comunicazione dell'opzione per la cessione o lo sconto in fattura (provvedimento delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 283847), non tutti gli interventi dell'ecobonus sono trainati al 110%.

Gli interventi trainati hanno tempi di esecuzione molto variabili: si può andare da qualche giorno per la sostituzione degli infissi (per i quali possono però essere lunghi i tempi di attesa) o delle caldaie, a qualche settimana per la realizzazione di interventi di coibentazione localizzati.

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».

L'installazione di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici è una attività che richiede al massimo qualche giorno di lavoro, a patto però di avere a disposizione tutto il materiale necessario e aver già ottenuto le dovute autorizzazioni.

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.

Dipende dalla dimensione dell'impianto che si va a realizzare, ma in generale si può considerare che un impianto fotovoltaico richiede qualche giorno di lavoro (se di dimensioni sui 3 kW) ad al massimo qualche settimana (se di dimensioni maggiori)

(1) Una spesa «trainante» effettuata sulle parti comuni condominiali consente ai condòmini 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%).

(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 «condomini» 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

INTERVENTI EFFETTUATI DAI «CONDOMINI» 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 E CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9) E ANCHE UNITÀ NON ABITATIVE, MA SOLO PER I CONDOMINI CON SUPERFICIE RESIDENZIALE SUPERIORE AL 50% (CIRCOLARE 24/E/2020) (COMMA 9, LETTERA A).

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 DAI PRIVATI SU "SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI E RELATIVE PERTINENZE ALL'INTERNO DI EDIFICI IN CONDOMINIO" (2). 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 (3) 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 COSTITUITO DA UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE NON "UNIFAMILIARE" (O NON RESIDENZIALE). AD ESEMPIO, UN CAPANNONE O UN UFFICIO, CHE COSTITUISCE UN EDIFICIO.

Per questi interventi sulle parti comuni condominiali (1), spetta il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) al «condominio».

Per questi interventi non «trainanti», spetta il super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) alla persona fisica, 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 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.

Sì. Dopo un intervento «trainante» dell'ecobonus (o l'antisismico «speciale» al 110%, solo per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo), il «condominio» può beneficiare del super bonus del 110% (in 5 anni, 4 anni per il 2022) anche per questi interventi, che vengono «trainati» (1).

Sì. Dopo un intervento «trainante» dell'ecobonus (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, 4 anni per il 2022) anche per questi interventi, che vengono «trainati». Per l'ecobonus e indirettamente per le colonnine, solo per un «numero massimo di due unità immobiliari».

edifici condominiali». In questi casi, il super bonus del 110%, per le Entrate, non si applica neanche con riferimento alle spese sostenute per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto non inserite in un condominio (risposta del 10 settembre 2020, n. 329).

Dal primo gennaio 2021, possono beneficiare del super bonus del 110% anche le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione (sempre con il limite di due unità immobiliari per il super ecobonus su singole unità, non sulle parti comuni), per gli interventi anche «su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche» (articolo 119, comma 9, lettera a, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, modificato dall'articolo 1, comma 66 della Legge di Bilancio 2021).

(3) Un'unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» se è "dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva": impianti per l'approvvigionamento idrico, per il gas, per l'energia elettrica e per la climatizzazione invernale (articolo 119, comma 1-bis, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, introdotto dall'articolo 1, comma 66 della Legge di Bilancio 2021).

IL MERCATO

Rinnovamento premiato da rivalutazioni fino al 30%

di **Fabio Giulio Sandrini**

Il super ecobonus del 110% si basa sulla necessità di rendere il patrimonio immobiliare sempre più protetto dalle insidie climatiche, con la finalità di utilizzare sempre meno energia per proteggersi dalle temperature troppo fredde o troppo calde. Tende poi ad incentivare l'utilizzo di energia rinnovabile e quindi a disincentivare l'utilizzo di gas e derivati del petrolio per climatizzare gli ambienti, attraverso l'applicazione di coibentazioni sui tetti e sulle facciate degli stabili e la installazione di infissi performanti.

Questi interventi si traducono inevitabilmente in una riqualificazione immediata dello stabile per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'integrità e la funzionalità dell'involucro e degli impianti rinnovati, ne consegue anche un aumento del valore dell'immobile basato sul rinnovo puramente edilizio. Ma il salto di qualità deriva dalla finalità principale dell'intervento, che è rappresentato dal risparmio energetico.

Tutti sappiamo che, per accedere ai benefici fiscali, bisogna progettare interventi che permettano il miglioramento di almeno due classi energetiche e, per questo, sono previsti budget adeguati anche rilevanti per il rinnovo

degli impianti di climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda centralizzata.

Grazie a queste possibilità, la rivalutazione dell'immobile si basa anche sull'effettivo risparmio delle spese condominiali di riscaldamento e acqua calda, che si evidenzia moltissimo quando si passa a gestire il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria mediante impianti con generatori a pompa di calore.

In molti casi questa impiantistica fa promuovere sotto l'aspetto energetico lo stabile direttamente in una delle classi A, la lettera magica che ha rilanciato il mercato immobiliare soprattutto nelle grandi città, e Milano rappresenta l'esempio più eclatante.

La riqualificazione degli stabili grazie al super ecobonus si traduce in un aumento del valore di mercato della unità immobiliare che può variare da un minimo del 10% fino al 30 per cento%. Ovviamente anche il valore locativo aumenta in funzione del comfort abitativo. Senza considerare il tema delle spese condominiali, che risulteranno ridotte. Facendo degli esempi pratici, gli aumenti del canone mensile per appartamenti di circa 100 metri quadri si possono concretizzare in 100 euro al mese solo perché sono diminuite le spese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI INTERVENTI TRAINANTI

Cappotto e nuove caldaie per il doppio salto di classe

di **Luca Rollino**

L'articolo 119 del Dl 34/2020 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 (nel periodo dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022) per tre tipologie di interventi. Questi interventi sono definiti trainanti, in quanto consentono di garantire l'applicazione dell'aliquota del 110% anche a tutti gli altri interventi di riqualificazione energetica incentivati con aliquota ordinaria.

Il cappotto

Il primo intervento trainante è l'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) del Dm 11 ottobre 2017. L'intervento deve essere in grado di garantire una prestazione della superficie coibentata migliore rispetto ai limiti previsti dal decreto del 6 agosto 2020 «decreto Requisiti ecobonus», in vigore da ottobre 2020. Differenti sono le soluzioni tecnologiche utilizzabili per

garantire il requisito, e queste tecnologie non sono esclusive tra loro.

La soluzione più comune è quella del «cappotto»: 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 che generano un incremento delle dispersioni termiche. Il cappotto garantisce la correzione dei ponti termici legati a solai, pilastri e infissi, mentre poco può fare per correggere i ponti termici legati ai balconi. 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. Operativamente, il materiale isolante viene posato sulla superficie previa pulizia e preparazione della medesima, e viene poi fissato tramite elementi meccanici o colla. La finitura prevede una rasatura esterna, con successiva tinteggiatura della superficie intonacata.

Una soluzione ulteriore è rappresentata dall'insufflaggio, ovvero l'inserimento di materiale sfuso nelle intercapedini vuote delle pareti. Meno invasivo esteticamente del cappotto, l'insufflaggio presenta un grosso limi-

te: non risolve i ponti termici, e rischia di non garantire il rispetto dei requisiti previsti dal Dm 26 giugno 2015. Una buona soluzione, seppur molto costosa, è l'abbinamento dell'insufflaggio al cappotto: si riduce lo spessore del cappotto e si garantisce la correzione dei ponti termici.

Infine, altra soluzione è quella di collocare l'isolante sulla superficie intera delle pareti: si tratta di 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 in-

terstiziale (all'interno della struttura). Si tratta dell'unica soluzione plausibile quando la superficie esterna è vincolata e non può essere oggetto di un isolamento a cappotto. Grande attenzione deve essere fatta, in questo caso, ai ponti termici e alla loro correzione.

Gli impianti

Il secondo intervento trainante è la sostituzione di un impianto di riscaldamento esistente con un impianto a pompa di calore (o con caldaia a condensazione o con sistema di microgenerazione). Una pompa di calore funziona pompando energia da uno spazio a temperatura più bassa a uno a temperatura più alta. Le pompe di calore sono adatte per lavorare abbinate a un sistema fotovoltaico, in grado di produrre l'energia a loro necessaria per funzionare.

La caldaia a condensazione rappresenta invece la soluzione più efficiente quando si voglia ricorrere alla 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 (per non dire mai!) è in grado di garantire il duplice salto di classe richiesto per l'ottenimento della detrazione: si tratterà, anche in questo caso quindi, di effettuare altri interventi congiunti, volti a ridurre le dispersioni termiche dell'involucro.

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

LE SINGOLE UNITÀ

I lavori sulle parti comuni «trainano» quelli privati

di **Luca De Stefani**

Se una spesa trainante agevolata con il superbonus 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 fondamentale chiarimento in materia di pianificazione dei lavori è contenuto nell'esempio 1 della Guida delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus del 110%.

Interpretazione «estensiva»

Per il superbonus del 110%, quindi, non è applicabile l'interpretazione data dall'agenzia 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 condòmini, 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 posizione delle Entrate, però, non è applicabile per il superbonus 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 del-

l'immobile oggetto di ristrutturazione» (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

La conferma di questo assetto è contenuta nell'esempio 1 della Guida dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020 sul superbonus 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 nel proprio appartamento e l'agenzia delle Entrate ha concesso il superbonus del 110% anche a questi interventi. Confermando, così, l'effetto traino.

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 si-



PERSONA FISICA

In condominio caldaia centralizzata

Se si è in presenza di un condominio, l'intervento trainante relativo alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente deve avvenire solo con l'installazione di un impianto centralizzato per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria. Solo in questo caso, si ha un intervento trainante per il superbonus.

Una volta che è stato effettuato un intervento trainante nel condominio (cappotto o caldaia centralizzata), nulla vieta al singolo condòmino di cambiare la propria eventuale caldaia autonoma ovvero lo scaldacqua a pompa di calore o il generatore d'aria calda a condensazione a servizio del proprio appartamento, beneficiando del 110%, come interventi trainati. Quest'ultima agevolazione è possibile anche senza l'installazione della caldaia centralizzata condominiale, se l'intervento trainante è l'isolamento termico.

stemi di regolazione e trattamento dell'acqua.

Inoltre, è anche possibile agevolare al 110% anche gli impianti fotovoltaici, i sistemi di 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 dell'agenzia delle Entrate del 24 luglio 2020, faq 12 e 18).

Lavori trainanti sulle pertinenze

Un intervento trainante può essere agevolato al super ecobonus del 110% anche se viene effettuato solo «su una pertinenza» e «indipendentemente dalla circostanza che l'intervento» trainante «interessi anche il relativo edificio residenziale principale» (circolare 22 dicembre 2020, numero 30/E, risposta 4.1.1).

Non è stato chiarito, in questo contesto, se la pertinenza debba essere collocata nello stesso «edificio residenziale principale» ovvero se debba essere collocata anche «in un edificio diverso», come invece imposto alle pertinenze dalla risposta 4.4.4 della circolare 22 dicembre 2020, numero 30/E, per rilevare nel calcolo dei limiti di spesa agevolabili per i lavori sulle parti comuni.

Non è stato chiarito neppure se la pertinenza debba avere l'impianto di riscaldamento ai fini del super ecobonus del 110%, come invece non imposto nel caso della loro ri-

levanza nel calcolo dei limiti di spesa agevolabili per i lavori sulle parti comuni (dalla risposta 4.4.5 della circolare 22 dicembre 2020, numero 30/E).

Pertinenze in condomini

La circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, numero 24/E, paragrafo 2, invece, ha già chiarito che in caso di «interventi realizzati sulle parti comuni» di condomini, il superbonus del 110% (ecobonus, sismabonus) può spettare anche ai possessori o ai detentori di «sole pertinenze (come, ad esempio, box o cantine)» che sostengano «le spese relative a tali interventi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Stop alle unità non residenziali

Una persona fisica, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, può beneficiare del superbonus 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, almeno per l'agenzia delle Entrate, contrariamente a quanto previsto dalla norma. La persona fisica che, al di fuori dell'attività d'impresa o professionale, 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. Nella circolare delle Entrate n. 24/E, paragrafo 2, si parla infatti solo di unità immobiliari residenziali.

Detrazioni fiscali per alcuni interventi di risparmio energetico «qualificato» al 110%

<p>Tipologia dell'intervento</p>	<p>Detrazione del 110% (3) (4), dal primo luglio 2020 al 30 giugno 2022 (per i condomini che entro il 30 giugno 2022 effettueranno, in base al Sal e indipendentemente dal pagamento, lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, l'incentivo spetterà "anche per le spese sostenute" dal primo luglio 2022 al 31 dicembre 2022) ovvero al 31 dicembre 2022 per gli Iacp (30 giugno 2023, se lavori per più del 60% al 31 dicembre 2022), 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.</p>
<p>L'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili</p>	<p>Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 27.272,73 euro e di detrazione di 30.000 euro (da ripartire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021).</p>
<p>Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione</p>	<p>Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 27.272,73 euro e di detrazione di 30.000 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 ripartire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021 (1).</p>
<p>Sostituzione, anche parziale, del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia</p>	<p>Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 27.272,73 euro e di detrazione di 30.000 euro, da ripartire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021 (1).</p>
<p>Sostituzione, anche parziale, dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore</p>	<p>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</p>
<p>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".</p>	<p>(lettera v), gli "impianti dotati di generatori d'aria calda a condensazione" (lettera o) o di "apparecchi ibridi" (lettera r), i quali posso pur sempre essere, in alternativa, interventi trainanti, ma per le parti comuni con limiti di spesa e di detrazione inferiori rispetto ai limiti che avrebbero se fossero trainati. Invece, questi interventi risultano trainati secondo la tabella a pagina 4 delle istruzioni del modello della Comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (codice intervento 7).</p>

NOTA (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 scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua 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% si potrà applicare, oltre che agli interventi dell'eco-bonus indicati in questa tabella,

L'installazione di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 54.545,45 euro e di detrazione di 60.000 euro, da ripartire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021.
Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 54.545,45 euro e di detrazione di 60.000 euro, da ripartire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021 (2). Si segnala che, per le note 22 degli allegati al DM asseverazioni 6 agosto 2020, questo intervento "non è ammesso tra gli interventi trainati negli edifici unifamiliari o unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, quando incide per più del 25% della superficie lorda disperdente".
Finestre comprensive di infissi	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 54.545,45 euro e di detrazione di 60.000 euro, da ripartire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021 (2).
Schermature solari	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 54.545,45 euro e di detrazione di 60.000 euro, da ripartire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021.
Riqualificazione energetica globale di edifici	Secondo la nota (*) dell'allegato B del decreto Mise del 6 agosto 2020 (lettera a) e la tabella a pagina 4 delle istruzioni del modello della Comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (codice intervento 3, aggiornato con il provvedimento del 12 ottobre 2020, n. 326047), questo intervento non viene trainato al 110%.
Sostituzione di impianti esistenti con micro-cogeneratori.	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 90.909,09 euro e di detrazione di 100.000 euro, da ripartire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021.
Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione (building automation).	Senza alcun limite di spesa per gli interventi con inizio lavori prima del 6 ottobre 2020. Dopo detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di spesa di 13.636,36 euro e di detrazione di 15.000 euro, da ripartire in 5 anni o 4 anni per il 2022 per le spese sostenute nel periodo prorogato dalla Legge di Bilancio 2021. Secondo la nota (*) dell'allegato B del decreto requisiti Mise del 6 agosto 2020 (lettera ba), però, questo intervento non viene trainato al 110%, mentre viene trainato secondo la tabella a pagina 4 delle istruzioni del modello della Comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (codice intervento 12) e il punto 2.2, lettera i) del decreto asseverazioni del Mise del 6 agosto 2020 (risposta 9 data dal Mise a Telefisco 2020 sul 110%).

anche al sisma-bonus e all'installazione di impianti solari fotovoltaici, sistemi di accumulo e colonnine per la ricarica dei veicoli (non riportati in tabella) (articolo 119, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34). (4) Anche se la norma dice chiaramente che, per il 110% trainato, si applicano gli stessi «limiti di spesa» e non di detrazione dell'ecobonus originario, l'allegato 1 del decreto del Mise sulle asseverazioni del 6 agosto 2020, afferma che «la spesa massima ammissibile» al 110%, ad esempio, per le finestre e l'isolamento termico è pari a 54.545 euro: «60.000 euro di detrazione massima per unità immobiliare oggetto dell'intervento, diviso l'aliquota del 110% pari a 60.000/1,1 = 54.545 euro». I limiti dell'ultima colonna sono stati riportati in base a questa interpretazione restrittiva dell'allegato 1 del decreto del Mise sulle asseverazioni del 6 agosto 2020.

SISMABONUS

Sicurezza strutturale, non serve il salto di classe

di **Andrea Barocci**

Le detrazioni fiscali del sismabonus tradizionale, 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 (ristrutturazioni) del 50% la detrazione si innalza dal 70 all'85 per cento.

Tuttavia, dal 1° luglio 2020 (Dl rilancio) è possibile un ulteriore potenziamento dato dal superbonus 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; un metodo per classificare le varie possibilità d'intervento è raggrupparle in funzione dell'effetto che producono sull'edificio. La resistenza sismica di una costruzione 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) irrigiditi in cemento armato, muratura, acciaio; 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 controventature 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

Ecco 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, collegate in copertura e/o a livello dei piani, a contrastare l'azione sismica. Lo si ottiene mediante incatenamenti, cerchiature esterne con 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 di fodere 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 anche utilizzate in accoppiamento a sistemi di efficientamento energetico, come il cappotto termico, consentendo di massimizzare il beneficio fiscale.

Le strutture prefabbricate

Esistono, infine, tecnologie per il miglioramento del comportamento delle strutture prefabbricate 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

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro di sintesi per ottenere il bonus

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

TIPOLOGIA DI INTERVENTO STRUTTURALE 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 STRUTTURALE ANTISISMICO SOLO IN DETERMINATE ZONE

1	Le stesse misure antisismiche indicate al punto precedente (articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir), con rilascio del "titolo edilizio" o con "procedure autorizzatorie" iniziate dopo il 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 più classi (articolo 16, comma 1-quater, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), ai sensi del Dm 58/2017 s.m.i.
3	Le stesse misure antisismiche indicate al punto 2 (riduzione di 1 o più 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) (2)
4	Sisma bonus acquisti: 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" nell'ambito di un titolo edilizio di ristrutturazione), 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 f) del citato articolo 16-bis del Tuir (risoluzione 29 novembre 2017, n. 147/E e Il Sole 24 Ore del 4 novembre 2016). (3) Solo i condomini, le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di

a cura di **Luca De Stefani**

ZONE SISMICHE

MISURA DELLA DETRAZIONE IRPEF DELL'ARTICOLO 16-BIS, TUIR

Tutte

Dal 26 giugno 2012 al **31 dicembre 2021**, **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 almeno 2 classi)

75% (85% se la riduzione del rischio sismico è di almeno 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 almeno 2 classi)

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 30 giugno 2022 (al 31 dicembre 2022, per gli interventi effettuati dai condòmini, "per i quali alla data del 30 giugno 2022" saranno "effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo), per gli interventi antisismici dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir (con rilascio del "titolo edilizio" o con "procedure autorizzatorie" iniziate dopo il 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).

AUTORIZZAZIONI

Più facili le procedure per le demolizioni con ricostruzione

di **Luca De Stefani**
e **Guglielmo Saporito**

È possibile beneficiare della detrazione del superbonus del 110% anche sui costi sostenuti per l'ampliamento, a patto che il «Comune o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche», nell'autorizzare i lavori, classifichi questi ultimi, nel «titolo amministrativo» (permesso di costruire), nella nuova categoria della «ristrutturazione edilizia», in base all'articolo 3, comma 1, lettera d) del Dpr 6 giugno 2001, n. 380, in vigore dal 17 luglio 2020.

Queste conclusioni sono confermate dalle risposte delle Entrate del 7 gennaio 2021, n. 11; 30 giugno 2020, n. 195 e 27 novembre 2020, n. 564, dalle risposte dell'8 gennaio 2021, n. 19; del 23 novembre 2020, n. 557, del 2 novembre 2020, n. 515; del 16 settembre 2020, n. 366 e del 10 ottobre 2019, n. 409, relative al sisma-bonus acquisti (anche se al 110%) e dalla risposta del 7 gennaio 2021, n. 17 e dalla risoluzione 11 luglio 2008, 295/E, relative alla verifica della destinazione residenziale alla fine dei lavori, anche per la demolizione e la ricostruzione dell'edi-

ficio esistente. Dovrebbe ritenersi superata, quindi, l'interpretazione data nella Faq 7 dall'Enea a ottobre 2020, secondo la quale, in caso di «demolizione e ricostruzione con ampliamento», «dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020» occorre «scorporare le spese derivanti all'ampliamento» (tesi richiamata anche nella risposta 6 del Mise data a Telefisco 2020 sul 110%, si veda «Il Sole 24 Ore» del 28 ottobre 2020).

Testo unico dell'edilizia

Le norme sui bonus vanno applicate tenendo presenti le innovazioni al Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001), come modificate nel luglio 2020 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 per 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 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 3, 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, se reca innovazioni rese necessarie dalla normativa antisismica, dall'accessibilità e dalle esigenze di installare impianti tecnologici ed energetici, realizzando di fatto 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.

Prove facilitate

La situazione legittima delle costruzioni, dalla quale partire, non deve più necessariamente risultare solo da documenti formali. Se le costruzioni sono remote basterà riferirsi a documenti probanti. Potrà essere utile qualsiasi altro atto pubblico o privato (articolo 9 bis comma 1 bis Dpr 380) che dimostri la provenienza, comprese le riprese fotografiche ed i documenti d'archivio.

I requisiti

Anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione agevolati con il superbonus del 110% deve essere effettuato almeno uno dei tre interventi trainanti, vi deve essere l'aumento delle classi energetiche e devono essere rispettate le condizioni previste dai requisiti tecnici del decreto del ministero dello Sviluppo economico del 6 agosto 2020. È necessario rispettare il requisito del miglioramento di due classi energetiche dell'edificio e acquisire l'Ape ante e post intervento (circolare 22 dicembre

2020, numero 30/E, risposta 5.2.10). A questi fini, nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, l'Ape post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale (Faq Enea 7 di ottobre 2020). Quanto ai limiti di spesa, si applicano gli stessi che si utilizzano per il superbonus del 110% dedicato all'ecobonus e ai tre interventi trainanti (articolo 119, comma 3, decreto legge 19 maggio 2020, numero 34).

Iva del 10%

Anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati, con incremento di volumetria, in base all'articolo 31, comma 1, lettera d), Dpr 6 giugno 2001, n. 380, è possibile beneficiare delle detrazioni (risposta 30 giugno 2020, n. 19; circolari 1° luglio 2010, n. 39/E, risposta 4.1 e 16 febbraio 2007, n. 11/E; risoluzioni 7 luglio 2008, n. 283/E; 11 luglio 2008, n. 295/E, 4 gennaio 2011, n. 4/E).

Ai fini Iva, però, non possono essere considerati interventi di costruzione di nuovi fabbricati, essendo classificati nella categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia.

L'aliquota Iva su questi lavori è del 10%, in base alla voce 127-quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al Dpr 633/1972, e non del 4% come «nuova costruzione», in base alla voce 39) della Tabella A, Parte II, allegata al Dpr 633/1972 (risposte del 27 novembre 2020, n. 564; del 6 ottobre 2020, n. 446 e circolare del 16 febbraio 2007, n. 11/E, paragrafo 3.1).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I COSTI

Massimali di spesa e prezzi congrui per il superbonus

di **Giorgio Gavelli**

I contribuenti interessati al superbonus 110% devono gestire due livelli di limitazione alle spese.

Il primo livello: i tetti di spesa

Un primo livello è costituito dai tetti di spesa imposti dal legislatore, che si differenziano per ogni tipologia di intervento e, ai fini del superbonus, nell'ambito del medesimo intervento, a seconda della tipologia di edificio su cui esso è realizzato. Si vedano in tal senso i differenti livelli massimi di spesa agevolabili previsti alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 119 del Dl Rilancio. Per gli interventi trainati di natura ecobonus (quelli di cui al comma 2 della stessa disposizione), occorre ricordare che l'articolo 14 del Dl 63/2013 non prevede, in realtà, dei limiti di spesa ma dei limiti di detrazione, i quali, evidentemente, mutano al variare dell'aliquota di detrazione cui sono collegati.

Per essere più chiari consideriamo, per esempio, l'intervento di installazione dei collettori solari, a cui il legislatore attribuisce un limite di detrazione di 60mila euro. Ciò significa che se il contribuente che esegue l'intervento intende sfruttare

la detrazione ecobonus del 65%, il limite massimo di spesa è pari a 92.307,69 euro (ossia $60.000 : 65 \times 100$). Se, invece, il contribuente, disponendo di tutti i requisiti necessari, esegue l'installazione come intervento trainato meritevole del 110%, allora il limite di spesa diviene 54.545,45 (ossia $60.000 : 110 \times 100$), come confermato sia dal ministero dello Sviluppo economico che dall'agenzia delle Entrate, quest'ultima con la circolare 30/E/2020 (risposta 4.4.3). Importi di spesa ulteriori rispetto a questi ammontari non fruiscono della detrazione, nemmeno di quella ridotta al 50%-65%.

Secondo livello: il prezzo

Questi tetti di spesa vanno coordinati con i vincoli di prezzo, che sono oggetto di attestazione di congruità da parte del tecnico (si veda il capitolo 7). Il decreto del ministero dello Sviluppo economico del 6 agosto 2020 (cosiddetto Dl Requisiti), riguardante 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, 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.

Prima di tale decreto 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 era stato previsto, come nel caso dei dispositivi multimediali per il controllo "da remo-

to” degli impianti di riscaldamento e climatizzazione). In proposito l'allegato B al decreto fornisce un utile schema riepilogativo, aggiornato con il superbonus.

Già però il comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto 63/2013 prevedeva 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, si facesse riferimento ai decreti 19 febbraio 2007 (Mef) e 11 marzo 2008 (Mise), i quali però non si occupano dei tetti di spesa. Questa situazione 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 63/2013 «e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati», asseverazione che, peraltro, va inviata all'Enea.

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 questo caso il decreto di riferimento è quello del ministero delle Infrastrutture 58/2017, come modificato dal decreto 329/2020). In entrambi i casi, viene anche previsto che il professionista che rilascia il visto di conformità (obbligatorio in caso di cessione del credito o di sconto in

fattura) verifichi la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Va rilevato, comunque, che il decreto Requisiti, una volta entrato in vigore, ha effetto anche sui lavori di risparmio energetico che non fruiscono del superbonus, (vale il richiamo di cui al Dl 63/2013). 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). Il decreto del ministero dello Sviluppo economico del 6 agosto è stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 5 ottobre 2020 ed è in vigore dal giorno successivo. Per i lavori iniziati a partire da tale data vigono quindi i requisiti aggiornati.

L'applicazione dei limiti

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

Il decreto prevede che, fermi restando i limiti generali, l'ammontare delle detrazioni fiscali o della spesa ammissibile per gli interventi volti all'ecobonus è calcolato sulla base di massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento (non previsti per il sismabonus). Il tecnico asseveratore attesta che i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni

e dalle province autonome competenti, di concerto con il ministero.

In alternativa a questi prezzari, il tecnico 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 (mai nel superbonus), l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è cal-

colato sulla base dei massimali di costo fissati dal ministero dello Sviluppo economico 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 ultimi valori vanno intesi al netto di Iva, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli interventi "ecobonus trainanti" ammessi al 110% con spesa massima per singola unità

Per chi non sceglie cessione del credito o sconto in fattura (l'importo si detrae in 5 o 4 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

2

CHI PUÒ BENEFICIARE

bahy653gfa © Gruppo 24 CREATIVE PRODUZIONI RISERVATA

I DESTINATARI

Solo condòmini e persone fisiche accedono al 110%

di **Alessandro Borgoglio, Andrea Cartosio e Luca De Stefani**

L'articolo 119 del Dl 34/2020, al comma 9, circoscrive con precisione l'ambito dei soggetti beneficiari del superbonus del 110 per cento.

Il superbonus del 110% riguarda solo gli interventi effettuati:

- dai condomìni;
- dalle persone fisiche (al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su singole unità immobiliari) solo per un «numero massimo di due unità immobiliari»;

- dagli Iacp (Istituti autonomi case popolari);
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- dalle Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;
- dalle associazioni e società sportive dilettantistiche (solo per gli spogliatoi).

Oltre ai condomìni, quindi, i principali beneficiari dell'agevolazione sono le persone fisiche. I professionisti sono ammessi solo per gli immobili detenu-

Non solo proprietari



ti a uso privato, non anche per gli studi in cui esercitano l'attività. Va verificato, quindi, come è stato acquistato o come si detiene l'immobile: se a titolo personale o meno.

Come per i condomini, anche per le persone fisiche le unità immobiliari possono essere di qualunque tipologia (escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9): abitazioni anche secondarie, uffici, negozi o capannoni (singolarmente accatastati o facenti parte di condomini), purché siano sempre di contribuenti persone fisiche (al di fuo-

Tra gli aventi diritto alla detrazione rientrano il nudo proprietario dell'immobile, i titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile (come l'uso, l'usufrutto o l'abitazione), di un diritto personale di godimento (come l'inquilino nella locazione o il comodatario nel contratto di comodato) o di una concessione demaniale, così come il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dei lavori, che ha sostenuto le relative spese. In questo caso la convivenza nell'abitazione interessata deve esistere già quando iniziano i lavori o prima, nel momento in cui si sostengono le spese detraibili (risposta 215 dell'agenzia delle Entrate, 14 luglio 2020). Se su una stessa unità immobiliare vi sono più soggetti ammessi al bonus (si pensi al caso del nudo proprietario e dell'usufruttuario), il limite della spesa massima agevolata resta unico e va suddiviso tra coloro che hanno diritto alla detrazione (circolare 28/E/2006), in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico (circolare 19/E/2020 dell'8 luglio)

ri dell'ambito imprenditoriale o professionale).

Ville, castelli e case signorili

Nel corso dell'annualità 2020, con risposta a una Faq pubblicata sul sito istituzionale dell'agenzia delle Entrate, e attraverso la circolare 30/E, è stata resa un'interpretazione relativamente alla possibilità di accesso al superbonus per gli immobili considerati di lusso rientranti nelle categorie A/1, A/8 e A/9. È stato chiarito che i possessori o detentori di queste unità immobiliari possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Tale parziale apertura non consente però di fruire del superbonus per interventi trainati e trainanti realizzati sulle proprie unità, in virtù delle previsioni contenute, e non modificate, nel comma 15-bis dell'articolo 119 Dl 34/2020 il quale prevede che il 110 per cento non si applica «alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico».

Condòmini e unici proprietari

L'annosa problematica relativa alla possibilità, per un unico proprietario o per una comproprietà tra più soggetti, di accedere al superbonus eseguito su un edificio proprio, pare definitivamente risolta. Secondo il previgente intendimento delle Entrate, l'agevolazione fiscale non poteva essere applicata 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.

Le modifiche apportate al comma 9 dell'articolo 119 Dl 34/2020 (si veda alle pagine 54 e seguenti) hanno previsto l'accesso per le persone fisiche relativamente a interventi realizzati su unità immobiliari non strumentali, pertanto al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa o lavoro autonomo, alla detrazione del superbonus su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate. Anche in tal caso la detrazione è fruibile con riferimento agli interventi realizzati al massimo su due unità immobiliari.

Immobili strumentali

Le nuove normative in materia non hanno interessato nemmeno questa volta gli immobili cosiddetti strumentali. Queste unità, così come previsto dal Tuir, sono definibili tali poiché «le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni e si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato». Si tratta di immobili non abitativi detenuti da esercenti attività di impresa, arte o professione.

I titolari di reddito d'impresa o professione potranno rientrare tra i beneficiari dell'agevolazione nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni (si veda alle pagine seguenti).

RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PLATEA

Professionisti e imprese, l'agevolazione è limitata

di **Luca De Stefani**

I titolari di reddito d'impresa o professionale sono esclusi da qualunque detrazione Irpef o Ires del 110% (ad esempio, su uffici, negozi o i fabbricati produttivi), tranne nell'ipotesi della partecipazione alle spese per interventi «trainanti» effettuati dal condominio sulle parti comuni, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti siano immobili strumentali alle attività di impresa, arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

In quest'ultimo caso, per le unità immobiliari non residenziali, però, va prestata attenzione a quanto sostenuto dalla circolare 24/E/2020, al paragrafo 2, secondo la quale la detrazione non spetta per le spese per i lavori sulle parti comuni condominiali da parte di contribuenti (di qualunque tipologia, persona fisica, impresa o professionista) che possiedono o detengono unità immobiliari non abitative in condomini prevalentemente non residenziali, cioè quelli in cui la superficie complessiva

delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia inferiore al 50 per cento. In caso contrario (superficie complessiva delle unità immobiliari residenziali superiore al 50%), invece, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali, che sostengano le spese per le parti comuni.

Oltre ai condomini, l'altra grande categoria di beneficiari del superbonus del 110% per l'ecobonus, le misure antisismiche «speciali», i pannelli fotovoltaici e le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, è costituita dalle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari», solo residenziali per la circolare 24/E/2020, e non appartenenti alle categorie catastali «A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico», A/1 e A/8.

Con la locuzione «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», il legislatore ha inteso precisare che il superbonus riguarda unità immobiliari non riconducibili agli immobili strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni, alle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività e ai beni patrimoniali appartenenti all'impresa (le abitazioni immobilizzate).

Va verificato, quindi, come è stato acquistato o come si utilizza o detiene l'immobile, cioè se a titolo personale o meno, in quanto sono agevolati solo gli immobili appartenenti all'ambito «privatistico» (circolare 24/E/2020, al paragrafo 1.2).

Imprese e professionisti

L'agenzia delle Entrate ha recentemente confermato che, in caso di unità immobiliari possedute o detenute da imprese o professionisti, il superbonus del 110% spetta, pro quota millesimale, per le spese sostenute, in ambito condominiale, per gli interventi trainanti effettuati sulle parti comuni condominiali, mentre non spetta per quelle sostenute dall'impresa o dal professionista per gli interventi trainati, effettuati sulle singole unità immobiliari (anche se abitazioni).

Sismabonus acquisti

Le imprese di costruzione sono indirettamente agevolate dal super sismabonus acquisti del 110%, riservato agli acquirenti delle abitazioni ricostruite, in quanto il costo effettivo di queste ultime, in capo agli acquirenti, va considerato al netto

della detrazione fiscale, pari a 105.600 euro (96.000 euro x 110%), da ripartire in quattro o cinque anni, se capienti. In particolare, nel caso di acquisto, in una zona sismica 1, 2 o 3, da parte di una persona fisica (non da parte di società) di un'abitazione, soggetta a misure antisismiche realizzate da un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, spetta la detrazione del 110% del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita da effettuarsi entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori e, comunque, tra il 1° luglio 2020 e il 30 giugno 2022, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96mila euro per ciascuna unità.

Onlus, Odv e Aps

Per le Onlus, le organizzazioni di volontariato (Odv) e le associazioni di promozione sociale (Aps), non è prevista alcuna limitazione espressa alla destinazione dell'unità immobiliare su cui effettuare i lavori, pertanto, il beneficio spetta per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi medesimi, ferma restando la necessità che gli interventi ammessi al superbonus siano effettuati sull'intero edificio o sulle singole unità immobiliari.

In questi casi, quindi, non opera la limitazione in ordine all'applicazione del superbonus agli interventi realizzati sugli immobili residenziali. Non si applica neanche la limitazione delle due unità immobiliari.

Uffici o capannoni in unica unità immobiliare

Le imprese, i professionisti ovvero anche le semplici persone fisiche che detengono un'unità immobiliare non residenziale (come ad esempio un ufficio, un magazzino o un capannone), costituente un edificio (il quale, quindi, è composto da un'unica unità immobiliare), non possono beneficiare del super bonus del 110 per cento. Solo se questa unità immobiliare non residenziale è «all'interno» di un edificio condominiale, invece, possono beneficiare del super bonus del 110% ma per i lavori («trainanti» o «trainati») sulle parti comuni condominiali, a patto che il condominio sia prevalentemente residenziale. Si arriva a questa conclusione, in parte contraria alla norma, analizzando la lista degli immobili agevolati, contenuta nella circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.

3

**IL 110%
IN CONDOMINIO**

bahy653gfa © Gruppo 24 CREATIVE PRODUZIONE RISERVATA

L'APPROVAZIONE

In condominio assemblee possibili (meglio da remoto)

di **Rosario Dolce**

In condominio per approvare le opere di cui al Dl Rilancio, o per stabilire le modalità di gestione dell'incentivo, si passa dall'assemblea dei condòmini, come stabilisce l'articolo 119, comma 9 bis. In questo momento, con la pandemia in atto, è più che lecito domandarsi se le adunanze dei condòmini a norma dell'articolo 1136 Codice civile, possano celebrarsi. La risposta è affermativa.

Il nuovo Dpcm del 14 gennaio 2021 pubblicato nella Gazzetta ufficiale del 15 gennaio conferma l'assunto all'articolo 1,

comma 10, lettera o): «Sono sospesi i convegni, i congressi e gli altri eventi, ad eccezione di quelli che si svolgono con modalità a distanza; tutte le cerimonie pubbliche si svolgono nel rispetto dei protocolli e linee guida vigenti e in assenza di pubblico; nell'ambito delle pubbliche amministrazioni le riunioni si svolgono in modalità a distanza, salvo la sussistenza di motivate ragioni; è fortemente raccomandato svolgere anche le riunioni private in modalità a distanza».

Ancor prima di ciò, una circolare del ministero dell'Interno del 20 ottobre del

Sufficienti tre assemblee

L'avviso di convocazione di un'assemblea in presenza in tempo di Covid è uno spaccato di informazioni, non solo coincidenti con i punti da trattare come ordine del giorno. In esso, l'amministratore dovrà far presente che l'assemblea si celebra in un luogo fisico, perché non si è riusciti ad acquisire il consenso per la videoconferenza. Nello stesso avviso andrà precisato che il luogo prescelto risponde alle norme anti-contagio, in quanto sanificato da una impresa specializzata (conservando la documentazione attestante la certificazione dell'intervento). Si potrà precisare che le postazioni dei condomini partecipanti dovranno essere mantenute a debita distanza, secondo una cintura di isolamento sanitario, magari segnata per terra. L'uso delle mascherine dovrà essere obbligatorio. Andando, invece, ai contenuti dell'assemblea, l'avviso enuncerà i punti da trattare. In questo caso, a fronte dell'argomento da trattare (superbonus) pare opportuno per l'amministratore pianificare le assemblee, per rendere la trattazione più esauritiva possibile ed evitare plurime convocazioni. Immaginando un procedimento lineare, in tema di superbonus, si può ipotizzare che la prima assemblea sia chiamata per discutere e deliberare l'affidamento dello studio di pre-fattibilità. La seconda assemblea dovrebbe essere convocata per discutere e deliberare l'approvazione dei documenti tecnici e l'affidamento delle opere. Nella stessa assemblea i condomini potrebbero decidere in ordine alla gestione dell'incentivo fiscale di cui al 110%, come stabilito dall'articolo 119, comma 9 bis del DL rilancio (con le debite accortezze di sorta rispetto all'impegno di natura personale che discende dal bonus fiscale). Infine, la terza assemblea potrebbe definire gli aspetti ultimi del superbonus, vale a dire potrebbe essere chiamata a discutere e deliberare in tema di certificazione finale delle opere. In questo caso, le assemblee potrebbero essere in totale appena tre.

2020, precisava che la distinzione fra riunioni private e attività convegnistiche e congressuali - il cui svolgimento in presenza è sospeso - è da ascrivere ad alcuni elementi, quali il carattere ufficiale dei congressi e dei convegni, l'eventuale loro apertura alla stampa e al pubblico, il fatto che possano tenersi in locali pubblici o aperti al pubblico.

Elementi questi assenti, in tutto o in parte, nelle riunioni private, come, ad esempio, nelle assemblee societarie e nelle assemblee dei condomini.

Il Sole
24 ORE

Adesso è l'informazione su misura che fa la differenza.

In questo momento di continui adeguamenti nelle disposizioni fiscali, sanitarie, di gestione del lavoro e nelle azioni di sostegno all'economia del Paese, per restare sempre aggiornato hai a disposizione Il Sole 24 Ore. Il Quotidiano e i prodotti digitali dedicati a Fisco, Lavoro, Diritto, Edilizia e Enti locali, Sanità sono gli strumenti su misura che possono fare la differenza per il tuo lavoro.

**Prova Il Sole 24 Ore insieme
ai contenuti digitali professionali**

2 mesi a 19,90€

Scopri di più su
ilsole24ore.com/abbonamentoplus



FUORI DAL REGOLAMENTO

Teleassemblea: necessario l'assenso preventivo

di **Eugenio Antonio Correale**

L'assemblea da remoto può essere convocata solo se prevista dal regolamento di condominio o se accettata previamente dalla maggioranza dei condòmini. Le nuove disposizioni si limitano a rilevare che per la videoconferenza l'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica dove si svolge la riunione e l'ora della stessa. Per la previa adesione si ritiene che occorra la maggioranza numerica e non quella delle teste. È lasciato agli interessati di scegliere il contenuto della clausola che può essere introdotta nel regolamento, a condizione che sia garantita la possibilità di partecipazione a tutti gli aventi diritto. È precisato che nel caso dell'assemblea da remoto «il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione».

Le prime esperienze

Al solito, sulla neonata disposizione

sono piovute molte critiche, ma le prime esperienze non possono dirsi negative. In realtà continuano a valere le solite regole: tutti i condomini devono ricevere l'avviso di convocazione, trasmesso «a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano»; l'avviso deve contenere le solite indicazioni: dal nome del condominio, ai tempi e ai modi della adunanza, sino all'ordine del giorno. Si ripeterà anche la consueta chiusa finale, con la predisposizione della delega. Si potranno aggiungere alcune avvertenze specifiche, per segnalare che i condomini possono verificare i documenti contabili. Ovviamente, la convocazione da remoto presuppone che l'amministratore disponga degli indirizzi di posta elettronica dei convocandi e che invii i link per collegarsi.

La piattaforma

Ne esistono molte, abbastanza equivalenti; quasi sempre disporre di specifiche utilità è questione di costo. Se le assemblee non sono troppo numerose, sino a 20-25 presenti, non si presentano particolari necessità. L'amministratore, il presidente e il segretario e ogni partecipante possono vedere nel loro monitor tutti gli interlocutori. L'organizzatore della riunione può abilitare alla presentazione di documenti, può abilitare i microfoni e può escluderli; le votazioni possono avvenire esattamente come accadrebbe in una assemblea in presenza. Per le assemblee con numerosissimi condomini sono disponibili

Il modello di convocazione

Studio amministratore dottor Paolo Rossi & associati
Via Fulmine 24 20100 Milano
P.I. 0000000000000000
TELEFONO 000000000000
E.MAIL: SEGRETERIA@STUDIOPRESASSOCIATI

CONDOMINIO DI VIA Torre in Pietra 12 Milano
COD.

Egregio Signore
Condomino
Via
città

Milano, 22 gennaio 2021

Oggetto: Convocazione assemblea ordinaria e straordinaria

Formulo la presente per convocare i partecipanti al Condominio di via Torre in Pietra 12 Milano per l'assemblea che sarà tenuta in prima convocazione il giorno 8 febbraio 2021 ad ore 9,30 e, mancando il numero legale, in seconda convocazione il giorno 10 febbraio 2021 alle ore 18:00 sulla piattaforma elettronica.....[inserire nome della piattaforma] con la modalità di videoconferenza prevista ed ammessa dall'art. 66 disp att.c.c., per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. esame e discussione rendiconto 2020 e stato di riparto;
2. conferma amministratore o nomina nuovo amministratore;
3. esame e discussione preventivo 2021 e stato di riparto;
4. esame relazione di base già autorizzata dalla assemblea per determinare la fattibilità e la convenienza di interventi di miglioramento energetico e la conseguente possibilità di fruire delle agevolazioni superbonus (110 %) o bonus facciate (90%);
5. eventuale autorizzazione a proseguire con la progettazione di massima, nomina dei professionisti che dovranno collaborare con l'amministratore; esame preventivi di spesa per tali attività; illustrazione delle possibili cessioni del credito di imposta; approvazione dello stato di riparto.

Si allegano le avvertenze per procedere al collegamento mediante piattaforma elettronica; si indica il link per la riunione:

DELEGA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA ASSEMBLEA		
il sottoscritto	(portatore di	millesimi)
delega il signor	a rappresentarlo all'assemblea di cui al presente avviso.	
		firma

Eugenio Antonio Corrales

La forma della convocazione della teleassemblea resta quella abituale: per garantire la regolare ricezione occorre che sia inviata per posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano. Questo perché la disciplina delle convocazioni non è affatto cambiata a seguito dell'introduzione della possibilità di svolgere le assemblee online, se non perché deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica dove si svolge la riunione e, naturalmente, l'ora della stessa. Rimane sempre inefficace una convocazione fatta via mail a meno che non sia stata preventivamente autorizzata per iscritto dal singolo condomino (Corte d'appello di Brescia, sentenza 4/2019)

strumenti particolari: la verifica di chi "entra", la registrazione delle entrate e delle uscite, persino il calcolo automatico dell'esito delle votazioni. Queste e altre utilità sono offerte con incremento dei costi del noleggio della piattaforma, al quale deve provvedere l'amministratore. Gli amministratori professionisti si stanno dotando degli strumenti adeguati al tipo di lavoro che svolgono, spesso supportati dalle associazioni di appartenenza.

L'assemblea mista

L'eventualità di una assemblea mista consente di aggirare la ritrosia di molti, ma concedere la possibilità di intervenire di presenza comporta difficoltà per l'amministratore e potrebbe risolversi in un boomerang, laddove troppi condomini scelgano tale modalità. La disponibilità deve essere quindi limitata a consentire a chi abbia vere difficoltà di prendere contatto con l'amministratore per concordare di presentarsi presso il suo studio o in altro idoneo luogo fisico.

Per l'assemblea mista o "ibrida" occorrono strumenti per nulla costosi: un monitor posizionato in modo da esser visto da tutti i presenti in loco, una telecamera idonea a riprendere tutti i presenti e farli vedere a chi sia collegato da remoto ed uno o più microfoni che facciano sentire a chi sta a casa sua la voce di chi è presente in sala.

Le prime esperienze indicano che è più difficile spiegare le minute modalità che eseguire collegamenti efficaci ed efficienti.

Lo svolgimento

L'assemblea da remoto ha un suo modo di dispiegarsi, diverso rispetto a quelle tradizionali. Si presentano condòmini che mai si sarebbe disturbati a spostarsi da casa; cambiano le interlocuzioni; possono presentarsi eccessi verbali. Occorre seguire un preciso ordine: si parte con la constatazione della regolarità delle convocazioni e del conseguimento dei quorum. Poi si nominano presidente e segretario. Il presidente avrà l'onere di disciplinare il dibattito e darà subito regole precise, soprattutto sulla durata degli interventi.

Il verbale e la chiusura

La sobrietà che caratterizza le nuove disposizioni sulla teleassemblea (articolo 66 disposizioni attuative Codice civile) non ha impedito che l'ultima parte del nuovo testo dell'articolo si chiuda con una frase sovrabbondante «il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione». È opportuno evidenziare che l'assemblea da remoto presenta aspetti di novità, anche oltre quanto derivi dal dato letterale. Molto ci sarebbe da dire sulla registrazione, che nessuno può impedire e che in molti casi può essere utilizzata nei giudizi. Appare utile altresì evidenziare che occorre redigere il verbale contestualmente alla riunione e leggerlo alla fine di ogni votazione o, almeno, prima della chiusura.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La fattibilità

Delibera di approvazione dell'incarico per verificare ammissibilità e convenienza:

L'amministratore presenta all'assemblea l'Ingegnere che ha già proceduto ad una prima visita dell'edificio e dell'impianto termico e che ha esaminato sommariamente la documentazione tecnica conservata dall'amministratore.

L'Ingegnere fa presente di non avere rilevato motivi che rendano inutili ulteriori esami e rilievi e si dichiara disposto a procedere ad analisi più approfondite ed idonee a verificare fattibilità e convenienza anche fiscale di interventi di miglioramento delle caratteristiche dell'edificio dal punto di vista dei consumi energetici o di manutenzione straordinaria delle facciate.

Preso atto di quanto sopra l'assemblea delibera quindi di incaricare l'Ing. di procedere alla verifica, anche mediante esami purché non distruttivi o eccessivamente costosi, dello stato dei muri perimetrali e di tutte le parti e gli impianti dell'edificio che abbiano rilevanza ai fini dell'eventuale conseguimento del cosiddetto superbonus, del sismabonus, del bonus facciate o delle altre agevolazioni fiscali in vigore. L'ingegner è incaricato in particolare di riferire: a) sulla necessità tecnica degli interventi, nell'immediato o in tempi brevi; b) sulla possibilità tecnica e pratica degli interventi; c) sulla loro compatibilità con i presupposti per le agevolazioni fiscali; d) sulla esistenza di ragioni ostative, ad esempio per possibili conflitti con i vicini; nel caso si debbano eseguire interventi su proprietà esclusive, il professionista dovrà segnalarli tempestivamente all'amministratore affinché il medesimo verifichi la disponibilità degli interessati; e) sulla probabilità di rispettare i tempi e le scadenze previste dalla legge; f) su ogni altro aspetto che riterrà utile, anche a proposito della inesistenza di abusi edilizi rilevanti ai fini delle agevolazioni.

Il professionista e l'amministratore potranno procedere anche alla ricerca di professionisti, imprese, di finanziatori o di Esco interessate a collaborare per la realizzazione degli interventi.

Si conviene che la relazione sarà presentata entro il che sarà distribuita ai condòmini e sarà discussa in occasione di assemblea che sarà convocata entro trenta giorni.

Compenso al professionista: €

Uno dei momenti più delicati dello svolgimento dell'assemblea è l'indispensabile conferimento dell'incarico per la verifica della fattibilità dell'intervento. Si tratta, in questo caso, di un atto non previsto dalla normativa ma reso necessario dalla complessità dell'operazione e dai rischi che possono colpire i committenti qualora, a fine lavori, si verificasse la mancanza di alcuni requisiti richiesti, questi sì, dalla legge. La verifica mira quindi a garantire che si possono avviare gli interventi senza rischi, magari con impostazioni diverse da quelle inizialmente immaginate dai condòmini ma con reali possibilità di essere considerate all'interno del perimetro della norma

L'ITER DA SEGUIRE

Maggioranze ridotte per procedere più rapidamente

di **Eugenio Antonio Correale**

Sembra essersi arrestata l'alluvione di nuove regole in tema di superbonus, bonus facciate ed ulteriori agevolazioni; è quindi tempo per individuare le modalità più opportune per le decisioni assembleari. In primo luogo, è indispensabile tenere un'assemblea preliminare, dedicata ad illustrare ai condòmini necessità e opportunità.

Il conseguimento delle agevolazioni fiscali presuppone molteplici condizioni; tutti parlano del superamento di due classi energetiche, ma occorre anche verificare circostanze molto specifiche.

Non sempre è possibile il rivestimento a cappotto, vanno individuati possibili problemi con i vicini (sconfinamenti eccessivi) o con alcuni condòmini, vanno accertati eventuali abusi edilizi che potrebbero impedire le detrazioni di imposta. Tutti gli interventi possono nascondere insidie: il locale della centrale termica deve essere adeguato agli impianti che vi si vogliono collocare e le pendenze dei lastrici solari non vanno compromesse.

Le indagini di fattibilità e di convenienza devono essere autorizzate dall'assemblea, anche quando un terzo in-

tervenga e si proponga per procedere senza impegno e senza spese. La delibera deve assegnare l'incarico completo, che comprenda fattibilità tecniche e convenienze fiscali.

L'amministratore curerà di segnalare all'esperto, che è bene compensare adeguatamente, le responsabilità che si assume. L'assemblea potrebbe anche affidarsi sin dall'inizio alle verifiche che un soggetto terzo prometta, di solito apparentemente senza costi. Tale impostazione sarebbe legittima, ma è più prudente seguire la strada realistica appena evidenziata e chiedere addirittura la compilazione di tabelle comparative che permettano di scegliere in maniera consapevole. L'indagine preliminare andrebbe affidata a un professionista terzo che non possa sperare in utilità migliori per effetto delle scelte assembleari, così come è sempre bene che controllori e controllati non coincidano.

Sempre per consentire ai condòmini di deliberare in tranquillità, l'assemblea potrebbe chiedere all'amministratore di inserire in ogni contratto, da quello sulle indagini preliminari sino all'affidamento definitivo, clausole molto precise che vincolino chi tratta con il condominio a dichiarare che gli interventi devono essere concepiti, progettati e realizzati in modo tale da consentire al condominio ed ai condòmini di fruire dei bonus (superbonus e sismabonus) di cui al Dl rilancio e alle normative collegate.

È utile inserire l'obbligo di segnalare immediatamente il palesarsi di circostanze che impediscano le agevolazioni tributarie, quale che ne sia l'ambito o la natura: difficoltà di realizzare le opere di

isolamento termico (cappotto o simili) nel rispetto delle proprietà dei singoli condomini o di terzi; impossibilità di realizzare gli isolamenti conseguendo adeguate prestazioni ed ogni altra simile evenienza. Si tratterà di premessa che non esonererà da ulteriori cautele, ma che già indirizzerà opportunamente chi abbia tendenza eccessiva a promesse difficili da realizzare.

Alla prima delibera dovranno seguire quelle ulteriori, man mano che dalla analisi preliminare si passerà a misure più concrete. Per tutte le decisioni l'assemblea potrà deliberare con quorum alquanto ridotti. Il decreto 104/2020 ha infatti introdotto la seguente disposizione: «Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121 sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio».

È bene precisare che l'ampiezza della disposizione è tale da coprire tutte quante le decisioni, da quella iniziale sulle indagini preliminari, a quelle intermedie sulla nomina di professionisti e imprese, sino a quelle definitive aventi ad oggetto l'autorizzazione alla stipula dell'appalto. La maggioranza dei presenti, con almeno un terzo dei millesimi a favore, può approvare le delibere che concernono le modalità e le forme della cessione del credito, od anche l'affidamento della intera operazione ad una Esco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Così si limita il dissenso

Delibera di imputazione ad uno o più condomini dell'intera spesa per gli interventi di agevolazione superbonus, sismabonus e bonus facciate (Legge Bilancio 2020 n. 178/2020, art. 1 comma 66 lettera p, aggiunta al comma 9 bis legge 34/2020)

Ordine del giorno:

1. esame relazione redatta dai professionisti incaricati dalla assemblea del; individuazione degli interventi segnalati come idonei a conseguire le agevolazioni "superbonus" o "bonus facciate"; individuazione delle modalità per l'esecuzione degli interventi e degli impegni di spesa.
2. Su richiesta dei signori imputazione ai medesimi dell'intera spesa dell'intervento appena deliberato, come richiesto dai detti signori e come consentito dal vigente testo dell'art. 9 bis d.l. 34/2020.

Delibere (necessarie entrambe):

1. L'amministratore ed i professionisti già incaricati nel corso della assemblea del febbraio 2021 illustrano le rispettive relazioni, già inviate a tutti i condomini, e confermano di avere individuato come utili rispetto alle esigenze di manutenzione del condominio ed idonei a conseguire le agevolazioni superbonus o bonus facciate i seguenti interventi: (es: isolamento a cappotto, integrale rinnovazione dell'impianto termico, ecc). Vengono altresì illustrati i preventivi selezionati dall'amministratore e dai consiglieri e vengono discussi i costi per gli interventi, quantificati in € L'assemblea, con il voto favorevole della maggioranza dei presenti, portatori di più di un terzo dei millesimi, approva i seguenti preventivi conferma gli incarichi ai professionisti ed indica i seguenti costi: a) per gli interventi; b) per gli incarichi professionali;
2. I condomini Signori Rossi, Verdi e Gialli prendono atto della approvazione di cui sopra e ai sensi dell'art. 9 bis del D.L. 34/2020 dichiarano di volersi accollare l'intera spesa relativa agli interventi approvati, anticipando che sottoscriveranno il presente verbale per conferma di tale dichiarazione irrevocabile. L'assemblea, con il voto favorevole della maggioranza dei presenti, portatori di più di un terzo dei millesimi, approva e delibera di imputare ai detti signori l'intera spesa per gli interventi deliberati, riconoscendo che competeranno ai medesimi i diritti e le incombenze connessi con le agevolazioni fiscali.

Eugenio Antonio Correale

Uno dei limiti importanti alla delibera di cessione di tutto il credito d'imposta spettante ai condòmini è superabile con le stesse maggioranze della delibera che approva i lavori e dispone la cessione del credito o lo sconto in fattura: è infatti possibile accollare tutte le spese a uno o ad alcuni condòmini, purché questi ultimi esprimano «parere favorevole». Quindi, se un'assemblea decide di accollare le spese ai soli condòmini che vogliono cedere il credito d'imposta (o ad alcuni di essi), gli altri verranno privati della base sui cui pretendere la detrazione, perché, non avendo spese da pagare, non hanno neppure nulla da detrarre.

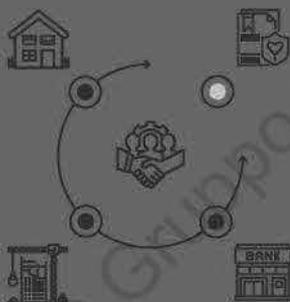
green

110

Warrant Hub
TRUST & LEGAL

IL SOLE
24 ORE
PER I PROFESSIONISTI

TUTTO IL BONUS IN UN CLICK



Green110

Il servizio di consulenza, sviluppato da *Warrant Hub* ed offerto in partnership con *IlSole24Ore*, che accompagna

**PRIVATI,
CONDOMINI,
COSTRUTTORI,
PROFESSIONISTI,**

nella gestione di tutti gli aspetti necessari per accedere al **Superbonus 110%** e agli altri incentivi sulla casa.

Scopri di più su:
www.green110.info