

110 DOMANDE E 110 RISPOSTE SUL SUPER ECOBONUS 110%

- 1) Lo smontaggio e l'acquisto di nuova veranda è compresa nel superbonus?
Montaggio e ricollocazione della veranda sono compresi.
- 2) Le opere idrauliche, edili ed elettriche private per spostare bozzino, rubinetti, caldaia, contatore gas, motore aria condizionata, parabole, tende sono comprese nel superbonus? **SI**
- 3) Le opere per nuovi pluviali, gronde sono compresi nel superbonus? **NO**
- 4) Le opere per spostamento per canne fumarie sono comprese nel superbonus? **SI**
- 5) Nel condominio con riscaldamento termo singolo le opere per sostituzione caldaia con una a condensazione ed installazione nuova canna fumaria sono opere trainate o trainanti? **Trainanti se effettuati tutte insieme posso essere assimilati ad un impianto centralizzato, altrimenti se non avviene contestualmente si possono considerare interventi trainati.**
- 6) Nel caso di coibentazione tetto e quindi installazione nuova linea vita le opere sono comprese nel superbonus? **Non sono comprese nel 110 ma nel 50%.**
- 7) Devo essere cambiati gli infissi in tutti gli appartamenti oppure è possibile anche solamente alcuni? **Anche solo alcuni perché interventi trainati.**
- 8) Devono essere sostituiti anche le finestre ed il portone del condominio?

NO 110%

- 9) In caso di coibentazione tetto devo anche interventi sul torrino dell'ascensore? **NO**
- 10) In caso di copertura in eternit possiamo coibentare solaio e copertura e quindi far rientrare anche lo smaltimento dell'eternit nel superbonus?
Bonifica amianto al 50% + isolamento termico e copertura nuova 110%.
- 11) Vi sono terrazzi con ringhiera o con parapetti in muratura senza guaina nella pavimentazione, è possibile far rientrare anche questa tipologia di lavori? **Per il sistema di assorbimento è possibile usufruire del 110% nel caso si installi un isolamento termico all'intradosso della terrazza e balcone allora sarà possibile installare anche la guaina all'estradosso della terrazza o balcone.**
- 12) Per eseguire i lavori necessario avere DICO o DIRI di tutti gli impianti?
Gli impianti condominiali devono essere e norma con eventuali DIRI o DICO per le parti comuni, ma dalle recenti disposizioni non inficerebbe sul 110%
- Per le colonnine per la ricarica auto elettriche quante ne posso essere installate e per decidere dove posizionarle necessito di un progetto a parte?
- SI ...non è stato specificato quante ma si ha un plafond di 3000,00 € per unità immobiliari di certo non potranno essere installate al di fuori della proprietà del Condominio.**
- 15) Per redigere la parcella professionale a quale legge deve fare riferimento il professionista?
Occorre tenere conto dei valori massimi di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 17 giugno 2016.

- 16) Marito e moglie che sono comproprietari di un immobile e sostengono entrambi spese per le opere ammesse al superbonus possono scegliere ognuno per sé per cosa optare tra detrazione, sconto in fattura o cessione del credito? O devono scegliere congiuntamente? **Ognuno può scegliere per sé. Ad esempio il marito può optare per la cessione e la moglie per la detrazione. In tal senso si è espressa l'AdE con la Circolare n. 24, affermando che “nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri”. Lo stesso dicasi per eredi, ecc.**
- 17) Nel caso necessiti spostare cabine ENEL, cabine OPER FIBER, cavi fibra ottica, cavi elettrici ENEL per eventuali servitù di passaggio, quali sono le procedure da eseguire, e gli eventuali costi?

Occorre contattare i vari fornitori per poi quantificare le spese ed inserirle nelle opere complementari...il problema alle volte sono i tempi dei fornitori.

- 18) Devono essere coibentati anche il locale autoclave e il locale centrale termica?

NO

- 19) Deve essere coibentato anche il solaio dell'area garage coperta dagli appartamenti?

Non necessariamente, ma questa area se rappresenta una superficie disperdente di un immobile riscaldato può essere coibentata (attenzione

al rispetto dell'altezza minima per i box e autorimesse per la prevenzione incendi).

20) Nel caso mancasse il Certificato Prevenzione Incendi (centrale termica, garage) si possono essere ugualmente le opere?

No deve essere presente e/o rinnovato CPI.

21) Le opere per spostamento e/o sostituzione tubazioni fosse biologiche, cavi elettrici nell'area garage sono comprese nel superbonus?

No vanno al 50%.

22) E' possibile ottenere il superbonus per una seconda casa? Nell'art..119, c. 10 del Decreto Rilancio viene precisato in merito agli aventi diritto al 110%?

Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 3 non si applicano agli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, per gli interventi realizzati sul *numero massimo di due unità immobiliari*, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

23) Le spese legate alla progettazione si possono detrarre?

SI, LE SPESE LEGATE ALLA PROGETTAZIONE SONO

(Rif. Decreto Rilancio, articolo n.119, comma 15). Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11.

24) Posso utilizzare la cessione del credito e lo sconto in fattura anche per gli altri bonus fiscali?

Si, il Decreto Rilancio nell'art. 121, prevede la possibilità di utilizzare i meccanismi di cessione del credito e sconto in fattura anche per gli altri incentivi fiscali come bonus casa, ecobonus, bonus facciate e sismabonus.

25) Se installo solo un impianto fotovoltaico posso ottenere la detrazione al 110%?

La risposta immediata a tale domanda è NO, NON È POSSIBILE.

Il fotovoltaico può essere abbinato ad uno dei tre interventi trainanti descritti nell'articolo n.19 del Decreto Rilancio e contribuire a raggiungere la performance richiesta con il salto di due classi energetiche, ma non può accedere al superincentivo del 110% se realizzato come unico intervento.

26) Per avere il sismabonus al 110% bisogna produrre qualche documento particolare?

È necessario produrre la documentazione prevista per il Sismabonus. Per richiedere il Superbonus al 110% è necessario infatti produrre l'asseverazione secondo il Decreto Ministeriale n. 58 del 2017, come modificato dal Decreto Ministeriale n.24 del 2020.

Nello specifico è necessario consegnare l'allegato B del DM 58/2017, come modificato dal DM 65/2017, e tutto quanto in esso previsto, ecco una sintesi della documentazione: relazione illustrativa dell'attività conoscitiva svolta e dei risultati raggiunti, progetto esecutivo degli interventi strutturali, relazione di calcolo degli interventi strutturali, relazione illustrativa dell'attività conoscitiva svolta e dei risultati raggiunti, inerenti la valutazione post intervento, Allegato B del 58/2017.

27) La durata della detrazione è compatibile con il rilascio dei titoli abilitativi?

La detrazione si calcola sulle spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021.

Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, per l'applicazione dell'aliquota corretta occorre far riferimento: alla data dell'effettivo pagamento (criterio di cassa) per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni e gli enti non commerciali; alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data dei pagamenti, per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (criterio di competenza).

L'articolo 103, comma 2, della Legge di conversione n. 27 del 24 aprile 2020 (decreto Cura Italia) stabilisce che “Tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati compresi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori (art. 15 Dpr n. 380 del 6 giugno 2001), in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020, conservano la loro validità per i successivi 90 giorni dalla dichiarazione di cessazione dello stato d'emergenza“.

28) Quali sono i decreti attuativi del Superbonus 110%?

Per l'applicazione dello strumento Superbonus vi sono i due decreti attuativi, ovvero:

- decreto Requisiti Tecnici

- decreto Asseverazioni

28) Quali sono i documenti di riferimento messi a disposizione delle Agenzie delle Entrate?

L'Agenzia delle Entrate, lo scorso 8 agosto 2020 ha fornito i primi chiarimenti: Guida agenzia delle entrate "Superbonus 110%" Circolare n. 24/E "Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77– Primi chiarimenti" Prot. n. 283847/2020 "Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici".

29) Cosa significa avere una detrazione del 110%?

L'agevolazione fiscale consiste in detrazioni dall'Irpef (Imposta sul reddito delle persone fisiche) o dall'Ires (Imposta sul reddito delle società), nella misura del 110% delle spese documentate e rimaste a carico del contribuente per gli interventi agevolati.

Il contribuente può optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente: per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari; per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. I crediti d'imposta possono essere utilizzati anche in compensazione, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite.

30) E' possibile portare al 110 % il piano casa per aumento di volume?

L'Agenzia delle Entrate, nella Risposta 195/2020, distingue tra incremento di volumetria consentito dal Piano Casa e quello realizzato per l'adeguamento antisismico; solo in quest'ultimo caso, si può accedere alla detrazione fiscale, in quanto intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non di nuova costruzione (come deve risultare dal titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori). Chi acquista unità immobiliari sulle quali sono stati effettuati tali interventi

possono fruire del bonus ristrutturazione, del sismabonus e del sismabonus acquisiti.

Come chiarito con Circolare n. 13/2019, nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione compete solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente. Qualora, invece, la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione per i futuri acquirenti compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

32) Se L'edificio è vincolati da beni culturali o altri vincoli in cui è impedito per esempio installare il cappotto?

E' PRECISATO CHE SE L'EDIFICIO È SOTTOPOSTO AD ALMENO UNO DEI VINCOLI DEL «CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO», O GLI INTERVENTI «POTENZIATI» SIANO VIETATI DA REGOLAMENTI EDILIZI, URBANISTICI E AMBIENTALI, LA DETRAZIONE POTENZIATA DA ECOBONUS SI APPLICA A TUTTI GLI INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO «TRAINATI» ANCHE IN ASSENZA DEGLI INTERVENTI «TRAINANTI».

Accedono alla detrazione potenziata anche gli interventi di demolizione e ricostruzione, definiti come ristrutturazione edilizia (art.3, co1, lett.d, DPR 380/2001).

Sono quindi consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Solo per gli IACP (comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti) la detrazione potenziata è stata estesa temporalmente al 30 giugno 2022.

Immobili vincolati: Negli immobili tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004), o in quelli in cui i regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali impediscono la coibentazione e/o la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, sarà incentivato con la detrazione fiscale al 110% qualunque intervento di efficientamento energetico in grado di produrre un miglioramento della prestazione energetica di due classi o, se impossibile, il raggiungimento della classe energetica più alta.

33) Un contribuente proprietario di più immobili ha dei limiti per il Superbonus 110?

Un contribuente che è proprietario di più immobili potrà usufruire del superbonus 110 fino ad un massimo di 2 unità immobiliari su parti

private mentre non ha limiti sul numero di unità immobiliari su parti condominiali su edifici distinti.

34) Per funzionalmente indipendenti cosa si intende oltre all'accesso?

Devono avere impianti come acqua elettricità ad uso esclusivo.

35) Quali sono ulteriori spese che possono rientrare nel 110?

Imposte di bollo, perizie, sopralluoghi, spese preliminari di progettazione, spese per i ponteggi, diritti pagati per richieste di suolo pubblico per ponteggi, smaltimento materiale esistente (non bonifica amianto)..volendo sintetizzare quasi tutto.

37) Per il superbonus 110 L'iva È al 10%?

Solo all'interno di un contratto di appalto eseguito dalle imprese l'iva è agevolata, mentre l'iva per i professionisti è sempre al 22%

38) Il condominio minimo può accedere al superbonus ma quando si chiama condominio minimo? **Per minimi si intende da 2 a 8 unità immobiliari.**

39) I condomìni senza codice fiscale sono obbligati a richiederlo affinché i condòmini possano usufruire del superbonus?

No, come specificato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 24/E "i condomìni che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti". Si tratta di una posizione mutata nel corso del tempo: correva l'anno 2014 quando l'Agenzia, con la circolare n. n. 11/E del 21 maggio affermava il contrario.

40) Come si calcolano i limii di spesa degli interventi trainati?

Per esempio per gli impianti $30.000/1.1 = 27.272$

Per gli infissi $60.000/1.1 = 54.545,45$ €

FAQ sull'agevolazione Superbonus 110%

41) Un contribuente, comproprietario con il coniuge e i propri figli minori, di un intero edificio composto da più unità immobiliari, autonomamente accatastate, possedute dagli stessi in qualità di persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni, può fruire del Superbonus per la sostituzione degli infissi sulle predette unità immobiliari e per il rifacimento del cappotto termico dell'edificio?

Non è possibile beneficiare del Superbonus né con riferimento alle spese sostenute per il cappotto termico né con riferimento alle quelle sostenute per interventi di sostituzione degli infissi effettuati sulle singole unità immobiliari, in quanto l'edificio oggetto degli interventi non è costituito in condominio. Come chiarito dalla circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, par. 1.1, il Superbonus “non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti”.

42) In caso di acquisizione dell'immobile per successione si trasferiscono le quote residue del Superbonus?

Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, come

stabilito all'articolo 9 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020, in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Analoga modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al Superbonus ai sensi del comma 4 dell'art. 119. Tali interventi sono individuati nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, che richiama l'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Per tali interventi, pertanto il citato articolo 16-bis del TUIR deve intendersi quale norma di riferimento generale. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 16-bis del TUIR, in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene (cfr. anche circolare 19/E del 2020, pag. 250 e 351).

43) Come deve avvenire il pagamento delle spese per l'esecuzione degli interventi (salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura), per fruire del Superbonus?

Il pagamento deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico non riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa. Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento - autorizzati in base alle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 11 del 2010 e al decreto legislativo n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento - applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8 per cento) di cui all'articolo 25 del decreto-legge n.78 del 2010. A tal fine possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus ovvero della detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (cfr. circolare 08/07/2020, 24/E, pag. 41).

44) Se l'immobile su cui sono stati effettuati gli interventi è oggetto di trasferimento di proprietà, l'acquirente (o donatario) può godere del Superbonus in relazione alle spese sostenute dal dante causa?

Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico (trainanti o trainati) di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, come stabilito all'articolo 9 del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale sulla quale sono stati realizzati gli interventi, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Analoga modalità è prevista anche con riferimento agli interventi antisismici ammessi al Superbonus ai sensi del comma 4 dell'art. 119. Tali interventi

sono individuati nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, che richiama l'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Per tali interventi, pertanto il citato articolo 16-bis, del TUIR deve intendersi quale norma di riferimento generale. In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 16-bis del TUIR, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

Benché il legislatore abbia utilizzato il termine vendita, le disposizioni sopracitate trovano applicazione in tutte le ipotesi in cui si ha una cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione (Circolare 08/07/2020, n. 19 /E, pag. 250 e 351).

45) Se decido di cambiare la mia vecchia caldaia con una a condensazione con classe energetica A e in aggiunta sostituisco i serramenti, le detrazioni sono entrambe del 110%?

Sì. Se si sostituisce l'impianto di climatizzazione invernale di un condominio, di un edificio unifamiliare, oppure di un'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, si ha diritto al Superbonus al 110%, trattandosi di un intervento cosiddetto "trainante". Anche le spese per i serramenti potranno godere della detrazione al 110% (intervento cosiddetto "trainato") se realizzato congiuntamente all'intervento trainante e sempreché gli interventi assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi

energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Come precisato nella circolare n. 24/E del 2020, la maggiore aliquota si applica agli interventi trainati a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi. Gli interventi si considerano effettuati congiuntamente quando le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti ammessi al Superbonus. Il conseguimento del miglioramento di due classi energetiche deve essere asseverato mediante le attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.), secondo le indicazioni del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020.

46) Il Superbonus spetta solo se gli interventi di isolamento termico (ad esempio cappotto termico) sono realizzati sull'intero edificio in condominio oppure spetta anche a chi intende posare il cappotto termico all'interno delle singole unità abitative?

Il Superbonus spetta solo se l'intervento di isolamento termico coinvolge il 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio medesimo e comporti il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio. Quindi, la singola unità (prescindendo da eventuali approvazioni assembleari necessarie) dovrebbe effettuare un intervento che soddisfi entrambi i predetti requisiti.

Diversamente in presenza di unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi (come nel caso dei cosiddetti condomini orizzontali), il Superbonus spetta anche se l'intervento di isolamento termico è realizzato sulla singola unità abitativa. Resta fermo che l'intervento deve incidere su più del 25% della superficie lorda complessiva disperdente dell'unità immobiliare oggetto di intervento e deve conseguire il miglioramento di due classi energetiche da dimostrare mediante apposite attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.).

47) In caso di unità immobiliari locate o in comodato, il conduttore/comodatario può effettuare gli interventi anche se il proprietario intende fruire del Superbonus su altre due unità immobiliari?

Sì. Il Superbonus, ai sensi del comma 10 dell'articolo 119, spetta ai contribuenti persone fisiche relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. In altri termini, la norma esclude la possibilità che una persona fisica possa beneficiare del Superbonus per più di due immobili, prescindendo dal titolo di possesso degli stessi. Nell'ipotesi prospettata, pertanto, una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del Superbonus, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del Superbonus per interventi effettuate su altre due unità immobiliari.

48) Posso fruire del Superbonus nel caso di un immobile sito in zona a rischio sismico 1,2 o 3, demolito e ricostruito?

Sì, a patto che vengano rispettate tutte le altre condizioni e gli adempimenti richiesti dalla normativa per l'accesso al beneficio. Per quanto riguarda la

detrazione, il contribuente può scegliere se optare per il cosiddetto “sconto in fattura”, cioè un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi, oppure per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, inclusi gli istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 325 del 9 settembre 2020.

49) Qual è l'ammontare massimo dello sconto in fattura? Il fornitore può applicare uno sconto "parziale"?

IL CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO È PARI ALLA **DETRAZIONE SPETTANTE**, DETERMINATA TENENDO CONTO DELLE SPESE COMPLESSIVAMENTE SOSTENUTE NEL **PERIODO D'IMPOSTA**, COMPRENSIVE DELL'IMPORTO NON CORRISPOSTO AL FORNITORE PER EFFETTO DELLO SCONTO PRATICATO, E NON PUÒ IN OGNI CASO ESSERE SUPERIORE AL **CORRISPETTIVO DOVUTO**.

Il fornitore può anche applicare uno sconto “parziale”. In questo caso, il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari al 110% della spesa rimasta a suo carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito rimanente ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 325 del 9 settembre 2020.

50) Posso usufruire del Superbonus nel caso di spese di ristrutturazione per la riduzione del rischio sismico o per l'efficientamento energetico effettuate su un'unità collabente?

Sì. Sempre che siano rispettati tutte le condizioni e gli adempimenti previsti, si può usufruire del Superbonus per le spese sostenute anche sulle unità collabenti, ovvero per gli *immobili classificati nella categoria catastale F/2*.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 326 del 9 settembre 2020.

51) È possibile applicare il Superbonus alle spese di tinteggiatura della facciata esterna di un edificio sostenute nell'anno 2020?

No, questa tipologia di interventi non rientra nell'ambito applicativo della

norma. È POSSIBILE, PERÒ, USUFRUIRE DEL “BONUS FACCIATE” NELLA MISURA DEL 90% DELLE SPESE DOCUMENTATE SOSTENUTE NELL'ANNO 2020. ANCHE PER QUESTE SPESE, IL CONTRIBUENTE PUÒ, INOLTRE, SCEGLIERE SE OPTARE PER IL COSIDDETTO “SCONTO IN FATTURA”, CIOÈ UN CONTRIBUTO, SOTTO FORMA DI SCONTO SUL CORRISPETTIVO DOVUTO, DI IMPORTO MASSIMO NON SUPERIORE AL CORRISPETTIVO STESSO, ANTICIPATO DAL FORNITORE DI BENI E SERVIZI, OPPURE PER LA CESSIONE DI UN CREDITO D'IMPOSTA CORRISPONDENTE ALLA DETRAZIONE SPETTANTE AD ALTRI SOGGETTI, INCLUSI GLI ISTITUTI DI CREDITO E ALTRI INTERMEDIARI FINANZIARI.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 327 del 9 settembre 2020. Posso accedere al super bonus per la mia seconda casa?

Sì, la limitazione, emersa nel corso dell'iter legislativo di approvazione della norma, riferita alla applicabilità del Superbonus ad interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale è stata eliminata.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 327 del 9 settembre 2020.

52) Posso accedere al Superbonus anche se non sono proprietario dell'immobile ma lo detengo in base ad un contratto di comodato d'uso?

Sì, a condizione che il contratto di comodato sia regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, e che il comodatario sia in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 327 del 9 settembre 2020.

53) Posso accedere al Superbonus per i lavori di efficientamento energetico sulla mia villetta a schiera? La villetta è la mia prima casa dal 2015.

In linea generale è possibile fruire del Superbonus sulle spese sostenute per gli interventi finalizzati alla efficienza energetica purché, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa, la villetta a schiera sia funzionalmente indipendente (dotata cioè di allaccio di acqua, gas, elettricità, riscaldamento, eccetera, di proprietà esclusiva) e abbia uno o più accessi autonomi dall'esterno. Ciò a prescindere dalla condizione che la villetta sia adibita a "prima casa e residenza del proprio nucleo familiare dal 2015". Ulteriori dettagli su questa faq sono contenuti nella Risposta n. 328 del 9 settembre 2020.

54) Maggioranza del 50% residenziale come funziona?

Se l'incidenza è maggiore del 50% residenziale tutte le unità immobiliari posso detrarre le spese effettuate sulle parti comuni. Se invece l'incidenza del residenziale è inferiore al 50% possono detrarre al 110% soltanto le unità immobiliari residenziali sulle parti comuni ovvero per gli interventi trainanti su parti comuni. Per gli interventi trainati invece possono accedere soltanto i soggetti aventi diritto sulle unità immobiliare di tipo condominiale.

55) Sono titolare di una fabbrica, posso ristrutturare al 110%?

No, non si può. Il massimo a cui si può attingere è una percentuale di Credito d'Imposta cedibile che può oscillare tra il 50% e l'85%, quest'ultima solo se si opera anche in formula di antisismico.

56) Ho l'ufficio (o la mia attività commerciale) all'interno di un condominio che viene ristrutturato con il 110%: ne posso usufruire anche io?

SI, SE L'ATTIVITÀ COMMERCIALE O IL PROFESSIONISTA HANNO LA PROPRIA SEDE ALL'INTERNO DI UN CONDOMINIO, RICONOSCIUTO COME TALE, ANCHE LE ATTIVITÀ ECONOMICHE ALLOGGiate NELLO STESSO CONDOMINIO PASSANO AL 110%.

57) Sono proprietario di un appartamento alloggiato all'interno di un condominio che ha deciso di non attivare la ristrutturazione al 110%; posso farlo io per i soli miei locali?

NO, NON SI PUÒ.

Bisogna che l'intero immobile proceda alla ristrutturazione.

58) In che cosa consistono i controlli dell’Agenzia delle entrate? Ed entro quando può effettuare i controlli?

L’Agenzia delle entrate nell’ambito dell’ordinaria attività di controllo procede alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Qualora sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d’imposta, l’Agenzia provvede al recupero dell’importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l’opzione, maggiorato di interessi e sanzioni. Nel caso in cui il contribuente abbia fruito della detrazione del 110% in assenza dei presupposti, l’Agenzia delle entrate potrà notificare l’accertamento entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione con la quale si fruisce del beneficio fiscale.

Nel caso in cui il contribuente abbia optato per la cessione del credito, l’Agenzia notifica l’atto di recupero del credito di imposta entro il 31 dicembre dell’ottavo anno successivo a quello dell’utilizzo irregolare.

59) Abito all’interno di una palazzina tutta di affittuari. La proprietà di tutti gli appartamenti è di un unico proprietario: possiamo attivare il 110% per il condominio?

NO, NON SI PUÒ.

Perché l’intero immobile possa essere annoverato tra quelli che possono usufruire del 110% bisogna che l’immobile non sia di un’unica proprietà. Per rientrarci occorre che almeno uno dei tanti immobili presenti nel

condominio sia di diversa proprietà. E' questo che genera la parola Condominio. Sembra scorretto, ma in realtà è una norma anti palazzinari.

60) Abito in una villetta mono (o bi) familiare, possiamo aderire al 110%?

Si, si può. In caso di bifamiliare in maniera diretta se i due appartamenti hanno ingressi indipendenti. Costituendo il condominio minimo se hanno ingressi che si affacciano su di un androne a comune.

61) Chi può chiedere il credito d'imposta del 110%, solo il proprietario dell'immobile?

No, la può chiedere solo chi abbia l'uso, ovvero la disponibilità del bene, che sia esso il proprietario, o l'affittuario, o il beneficiario.

Diciamo che in questi ultimi due casi sarebbe buona regola concordare la cosa, o quanto meno avvisare, il proprietario dell'immobile.

62) Il credito d'imposta del 110% si ottiene all'inizio lavori?

No, lo si acquisisce solo al termine degli stessi, dopo che la relazione finale della ristrutturazione viene inviata per controllo dal General Contractor ad ENEA. Se è tutto regolare, invia il proprio parere di positività all'Agenzia delle Entrate che attiva il Credito d'Imposta, lo stesso che verrà girato al General Contractor come unico pagamento dei lavori.

63) Quale sono le detraibilità massime generabili per ogni categoria di opere rientranti nel 110%?

- **Interventi di miglioramento sismico - € 96.000 per ogni unità immobiliare;**

- Isolamento termico - € 50.000 per ogni unità immobiliare unifamiliare. Per strutture fino ad 8 appartamenti cala a € 40.000 per unità. Se gli immobili superano le 8 unità, per quelli oltre l'aliquota cala ad € 30.000;
- Impianto riscaldamento centralizzato tramite caldaia a condensazione, Impianti con Pompa di calore, impianti singoli, Teleriscaldamento, Microcogenerazione, Biomasse, Collettori solari termici - € 30.000 per ogni unità immobiliare unifamiliare. Per strutture fino ad 8 appartamenti cala a € 20.000 per unità. Se gli immobili superano le 8 unità, per quelli oltre l'aliquota cala ad € 15.000;
- Sostituzione serramenti - € 54.000 per ogni unità abitativa;
- Schermature mobili su serramenti - € 60.000 per ogni unità abitativa;
- Colonnine di ricarica per veicoli elettrici - € 3.000 per ogni unità abitativa.
- Fotovoltaico ed accumulo - € 48.000 per ogni unità abitativa con il limite massimo di € 2.400 per Kwp.

- **Domotica e Building Automation – Nessun limite di spesa per ogni**

unità abitativa

64) Quali sono le tecnologie trainanti nel 110%?

Interventi di miglioramento sismico, l'isolamento dell'involucro, il cambio dell'impianto con nuova caldaia a condensazione centralizzata o in unità unifamiliari e villette a schiera.

Sempre trainanti sono la sostituzione del vecchio impianto di riscaldamento con le pompe di calore o con sistemi di microgenerazione, di teleriscaldamento o a biomasse. Ultimi, ma non ultimi, i collettori solari termici.

Sono invece trainati al 110% (se si è già ottenuto il minimo richiesto con i sistemi precedenti) gli impianti fotovoltaici, i sistemi di accumulo elettrico, le prese di ricarica per veicoli elettrici, gli infissi e le schermature mobili, il cambio di un impianto autonomo in condominio con una nuova caldaia a condensazione autonoma, e la domotica.

65) Quale può essere una pregiudiziale che fa immediatamente decadere l'opportunità della ristrutturazione con l'aliquota del 110%?

E' assolutamente da analizzare la conformità urbanistica dell'immobile, perché se si presentasse una non conformità urbanistica la struttura non avrebbe diritto ad accedere al 110%. Altrettanto fa decadere l'opzione 110% la presenza di abusi edilizi ed irregolarità. In entrambi i casi va sanata e ripristinata

la corretta impostazione dell'immobile prima di giungere alla firma finale con il General Contractor.

66) Cosa definisce la singola unità abitativa?

La particella catastale con la relativa sub.

67) Un immobile può avere la possibilità di cumulare le percentuali di massimali prima espresse?

Se l'immobile è individuato con più particelle catastali, allora c'è la possibilità che il credito d'imposta si moltiplichi per quantità rispetto al numero delle particelle catastali ad esso attribuite.

68) Assieme a quelle elencate prima, faccio anche altri lavori con crediti inferiori al 110%: li posso ugualmente cedere?

Si, a patto che i lavori accessori avvengano in contemporanea e che il cliente si impegni a pagare direttamente la parte mancante.

69) I box auto rientrano nell'ambito della detrazione fiscale del superbonus?

Sì, la detrazione del superbonus è AMMESSA SULLE

PERTINENZE, sia per i lavori sulle parti comuni (anche per i proprietari di soli box), che per i lavori sugli edifici unifamiliari o sulle unità funzionalmente indipendenti e con accesso esterno (v. Circ. 24/E pagg. 15 e 13). Ricordiamo che invece la detrazione per interventi "relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;" di cui all'art. 16bis D.P.R. n. 917/1986 co. 1 lett. d) non figura tra le ipotesi ammesse all'opzione sconto/ cessione. Infatti, gli interventi c.d. di recupero di cui all'art. 16bis cit. non fruiscono del superbonus, ma alcuni di

essi sono ammessi all'opzione suddetta; la detrazione sui box non è tra questi.

70) Se non ho tasse da pagare posso fruire del superbonus?

Coloro che non hanno sufficienti redditi da far valere in detrazione non possono effettuare la detrazione. È però possibile fruire delle modalità dello sconto e della cessione (v. Circ. n.24/E/2020 pag. 33). D'altro canto, per gli incapienti era già specificamente prevista la cessione dell'ecobonus (art. 14, co. 2ter D.L. n. 63/2013) a cui le nuove norme derogano (art. 121 co.2 D.L. Rilancio).

71) Persona nel regime forfettario, può fruire del bonus?

La persona nel regime forfettario (art. 1, co. 54-89, L. n. 23 dicembre 2014 n. 190) non può fruire direttamente del bonus, in quanto per essi opera la determinazione forfetaria del reddito da assoggettare a un'unica imposta in sostituzione di quelle ordinariamente previste; può però optare per una delle altre due modalità (sconto e cessione del credito).

A tal fine, ha specificato l'AdE, non rileva il fatto che “il reddito non concorra alla formazione della base imponibile oppure che l'imposta lorda sia assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta, essendo tale istituto finalizzato ad incentivare l'effettuazione” degli interventi individuati dalla normativa con la previsione di “meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione che non potrebbe essere utilizzata direttamente in virtù delle modalità di tassazione del contribuente potenzialmente soggetto ad imposizione diretta”. In ogni caso, ove i detti soggetti (come anche i titolari

di redditi assoggettati a tassazione separata) “possiedano anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno utilizzare direttamente il Superbonus.

72) Che significa cessione dell’energia al GSE?

La cessione dell’energia al GSE (Gestore dei Servizi Energetici) è una delle condizioni richieste dal Decreto Rilancio per la fruizione della detrazione del superbonus con l’INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI E RELATIVI SISTEMI DI ACCUMULO. La cessione riguarda l’energia non autoconsumata in sito o non condivisa per l’autoconsumo.

73) Superbonus impossibile se si sono avviati lavori senza attestato di prestazione energetica?

Sì, è impossibile, secondo quanto prevedono le norme del Decreto Rilancio: infatti, una delle condizioni per la fruizione del superbonus è il

miglioramento di DUE CLASSI DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE, che va attestato mediante l’Attestato di Prestazione Energetica, da eseguirsi all’inizio e alla fine dell’intervento.

74) Se l’intervento di ecobonus trainato è iniziato nel 2019 e stiamo ancora pagando posso fruire del superbonus?

Se l’intervento è trainante non importa quando è eseguito, ma quando sono pagate le spese, che sono agevolabili solo se sostenute tra l’1 luglio 2020 e

il 31 dicembre 2021. Il D.M. Efficienza Energetica, riferendosi agli interventi trainati (v. supra Cap. I. par. 3.2.3) ha statuito che sono agevolabili al 110% per cinque anni se “le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell’intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti” (art. 2 co. 5). Quindi sono agevolabili solo le spese sostenute durante l’esecuzione dell’intervento trainante. Naturalmente, devono sussistere tutte le condizioni previste dalla legge per l’abbinamento all’intervento trainante.

75) Posso usufruire della detrazione se i bonifici partono dal conto di mio padre?

Sì, secondo le seguenti condizioni: ha specificato l’AdE con la Circolare n. 17/2015 che “nell’ipotesi in cui l’ordinante sia un soggetto diverso dal soggetto indicato nel bonifico quale beneficiario della detrazione, la detrazione deve essere fruita da quest’ultimo, nel rispetto degli altri presupposti previsti dalle disposizioni richiamate, ritenendosi in tal modo soddisfatto il requisito richiesto dalla norma circa la titolarità del sostenimento della spesa”.

76) Una villetta a schiera inserita in un condominio può usufruire del superbonus per il cappotto?

Sì. L’ipotesi rientra nella previsione di intervento sull’involucro dell’art. 119 co. 1 lett. b. Infatti, le villette a schiera, poste in condominio, rientrano nella descrizione di “Unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall’esterno”.

77) Calcolo del limite di spesa in caso di più interventi. Come si individua il limite di spesa nel caso in cui sullo stesso immobile siano eseguiti più interventi agevolati?

Sommando i limiti di spesa specificamente previsti. Ad es., se su un edificio unifamiliare o su un'unità immobiliare funzionalmente indipendente vengono eseguiti sia interventi (trainanti) di isolamento termico (per i quali il limite di spesa è di 50.000 euro) che interventi (trainanti) di sostituzione di impianti di climatizzazione ambientale (per i quali il limite di spesa è di 30.000 euro), il limite di spesa massimo sarà

di 80.000 euro; su questa somma andrà calcolata la percentuale di detrazione del 110%, da ripartire in base alle spese effettivamente sostenute da ogni partecipante alla spesa (v. art. 119 co.1 lett. a e b e Circ. AdE n. 24/E/2020).

Come si calcola la detrazione del singolo condomino?

La detrazione del singolo condomino si calcola sommando quanto lui ha pagato per l'intervento trainante a quanto ha pagato per l'intervento trainato e calcolando la quota percentuale del 110% sul totale(nel limite di spesa previsto)

La quota di detrazione della spesa condominiale sarà data dalla quota di spesa individuata in base al criterio di riparto, pagata dal condomino ed effettivamente poi pagata dal condominio mediante il bonifico: sarà detraibile quanto corrisposto dal condominio nell'anno di riferimento.

Dunque, come ha affermato l'AdE, se il bonifico è effettuato dal condominio dopo l'1 luglio 2020, danno diritto al bonus anche le rate versate dal singolo condomino nel 2019, nel 2020 e nel 2021, purché prima della scadenza dei

termini per la presentazione della dichiarazione dei redditi 2020 (Circ. n. 24/E/2020).

79) Vivo in un edificio bifamiliare composto da 2 appartamenti (uno al piano terra di proprietà di mia madre e uno al piano primo e sottotetto di mia proprietà). Al piano interrato comune c'è la centrale termica con caldaia a biomassa per entrambi gli appartamenti, gli accessi sono indipendenti ma su giardino comune, quindi deduco non si possa parlare di unità indipendenti, ma allo stesso tempo non vi è nessun condominio costituito ufficialmente (e non avremmo intenzione di costituirlo in quanto siamo in famiglia). Che lavori si possono fare con l'ecobonus 110%? Sono obbligato a costituire un condominio? Eventualmente con che costi, vincoli, e tempi?

Il vostro è un condominio minimo, perché composto da due unità immobiliari appartenenti a distinti proprietari. Basta questo perché trovi applicazione la disciplina sul condominio. In effetti, la presenza di giardino comune fa escludere che le abitazioni possano essere un'unità immobiliare funzionalmente indipendente.

Non sei obbligato a costituire un condominio, lo sei già, in condominio: la costituzione è ipso iure o, per intenderci, automatica e non comporta costi.

Questo significa che come condominio potete decidere l'esecuzione degli interventi trainanti sull'involucro (art. 119 co.1 lett. a) e per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (art. 119 co.1 lett. b) e ciascuno potrà abbinarvi in casa propria interventi di trainati (ecobonus, impianti fotovoltaici, colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

80) Quali interventi si possono effettuare in un edificio unifamiliare?

Tutti gli interventi trainanti (e cioè, di efficientamento energetico sull'involucro e per la sostituzione degli impianti di climatizzazione

invernale e sismabonus) e trainati (cioè eco bonus, impianti fotovoltaici e colonnine per la ricarica di veicoli). L'importante è che l'edificio non sia in classe A1, A8 e A9 (se è castello ma è aperto al pubblico è ammesso alle detrazioni).

81) Il superbonus vale solo per le abitazioni principali?

No, vale anche per le altre. Unico limite: NON PIÙ DI DUE, salvo che la detrazione venga da lavori su parti comuni; in quel caso, non c'è alcun limite.

82) Quali caratteristiche deve avere il cappotto per essere ammesso al superbonus?

Il cappotto termico è il primo elemento trainante relativo al superbonus. La spesa per la sua realizzazione è ammessa ad usufruire dello sgravio fiscale del 110% se rispetta i seguenti requisiti:

- **gli interventi di isolamento termico siano effettuati sulle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate di tutto l'edificio o almeno nella misura di oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare, se l'intervento è relativo ad una specifica unità;**
- **i materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri minimi ambientali di cui al DM 11 ottobre 2017.**

83) Quali caratteristiche deve avere il cappotto per essere un buon cappotto?

L'esperienza derivante da moltissime esecuzioni di rivestimenti a cappotto termico in Europa ed in Italia, ormai da una ventina d'anni, ha permesso di definire alcune caratteristiche/proprietà basilari perché il cappotto a realizzarsi sia un "buon cappotto" 110 e abbia prestazioni durevoli nel tempo. In particolare) è necessario:

- scegliere esclusivamente Sistemi a Cappotto forniti e certificati come kit, dotati di CERTIFICATO ETA (SECONDO ETAG 004) E DI MARCATURA CE DI SISTEMA. Ciò a garanzie della migliore scelta dei materiali componenti il cappotto e del loro comportamento in opera;
- effettuare una **CORRETTA PROGETTAZIONE E POSA DEL CAPPOTTO TERMICO**, con riferimento alla norma tecnica UNI/TR 11715:2018 e alle ulteriori indicazioni contenute nei manuali specifici delle principali ditte del settore;
- avvalersi di **POSATORI di cappotto termico SPECIALIZZATI ED ESPERTI** e le cui competenze siano certificate secondo la norma UNI 11716:2018".

84) Come si fa a prevedere di migliorare un edificio di due classi energetiche?

Conoscendo la classe energetica attuale dell'edificio in oggetto, stabilita dall'attestato di prestazione energetica, lo stesso attestato dovrebbe indicare alcuni interventi migliorativi delle prestazioni attuali. Ciò però può essere non sufficiente per consentire all'edificio di migliorare le sue prestazioni di due classi energetiche. Per avere le migliori indicazioni è necessario fare effettuare, da tecnico qualificato, la **DIAGNOSI ENERGETICA DEL FABBRICATO** che darà, se lo stato di fatto lo consente,

le indicazioni sugli interventi da fare per migliorare le prestazioni dell'edificio nell'ottica voluta.

85) Qual è il prezzo massimo di un cappotto?

Il prezzo del cappotto termico è stabilito nelle normali contrattazioni tra le parti e in base alle condizioni di mercato nelle varie zone del paese. Il mercato ci indica notevoli variazioni anche in ragione della zona geografica di riferimento con notevole variazione dei prezzi: per un cappotto di buona qualità il prezzo può anche arrivare a € 70 – 100 a mq oltre IVA per fornitura e posa in opera. Ai fini del godimento del superbonus, però, la norma stabilisce che detto prezzo non può essere superiore a quanto indicato nei prezziari regionali. In mancanza di questi occorre fare riferimento ai prezzi di mercato della zona.

86) Se l'impresa fa danni ma ho avuto lo sconto in fattura, posso chiedere il risarcimento?

Lo sconto in fattura, ovvero la cessione del credito – che sono strumenti speciali per consentire un risparmio effettivo immediato in relazione agli interventi per i quali è possibile usufruire del superbonus – attengono ai profili tributario/fiscali della misura. Nessuna delle norme che disciplinano il superbonus (dl rilancio e provvedimenti attuativi), né altre che disciplinano i benefici fiscali che attualmente possono usufruire del superbonus (es. opere rientranti nell'ecobonus, ecc.) prevedono limitazioni di responsabilità dell'impresa a fronte dello sconto in fattura ovvero della cessione del credito. La cessione del credito, tra l'altro, riguarda un soggetto terzo estraneo al rapporto contrattuale con l'impresa.

Non è da escludersi che l'appaltatore possa chiedere d'inserire in contratto clausole di limitazione della responsabilità, financo di esonero alle volte. La legittimità di tali norme pattizie va valutata alla luce del loro specifico contenuto e comunque non può in alcun modo essere legata al così detto sconto in fattura.

In generale, comunque, è possibile affermare quanto segue: è possibile agire per chiedere il risarcimento del danno contro l'impresa che ha eseguito lavori rientranti nel superbonus anche se questa ha optato per lo sconto in fattura, totale o parziale, rispetto al corrispettivo pattuito.

87) Se il direttore dei lavori non esegue diligentemente il suo lavoro, ma ho avuto lo sconto in fattura, posso chiedere il risarcimento?

Il direttore dei lavori, così lo definisce la dottrina “è un rappresentante del committente con riferimento alle manifestazioni di volontà contenute in ambito strettamente tecnico, con poteri d'ingerenza, pari a quelli del committente, finalizzati alla buona realizzazione dei lavori» (Caringella – De Marzo, Manuale di diritto civile, Tomo III Il contratto, Giuffrè, 2007).

Rispetto alla sua responsabilità in relazione alla corretta esecuzione dei lavori, è pacifico in seno alla giurisprudenza di legittimità che “il direttore dei lavori per conto del committente presta un'opera professionale in esecuzione di una obbligazione di mezzi e non di risultati, ma, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di particolari e peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente – preponente si aspetta di conseguire, onde il suo

comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della diligentia quam in concreto [...]» (così, ex multis, Cass. 27 gennaio 2012 n. 1218).

Come il medico ha il dovere di curare (non di guarire), così il direttore dei lavori è tenuto a far sì che le opere siano realizzate a regola d'arte. La buona riuscita finale non è sua diretta responsabilità, ma se non c'è per difetti della sua prestazione (non ha vigilato o non lo ha fatto come doveva = non ha disposto la cura migliore, in campo medico), ecco allora che possono evidenziarsi sue responsabilità. Ciò indipendentemente dal fatto che egli abbia acconsentito allo sconto in fattura, totale o parziale, rispetto al compenso dovutogli.

88) Che cos'è la conformità urbanistica? È necessario che l'edificio abbia la conformità urbanistica per accedere al superbonus? E l'agibilità? Che cosa succede se manca questo requisito?

Premessa: non esistono disposizioni che subordinano esplicitamente il superbonus

all'esistenza della conformità urbanistica ab origine dell'immobile. Tuttavia, in ragione del complesso di norme che regolano la materia edilizia

– ciò che in astratto è regolare (es. interventi superbonus) ma è eseguito in un contesto irregolare in concreto diventa irregolare – e le agevolazioni fiscali connesse agli interventi edili, la sussistenza di tutte le condizioni di regolarità urbanistico-edilizie è fondamentale per non avere in alcun modo problemi rispetto alla fruizione dei benefici.

Le complicazioni che possono sorgere dinanzi a situazioni dubbie, però, non devono indurre a scoraggiare gli interventi (forse per fornire la soluzione più rapida?), ma impongono un surplus di attenzione e studio della pratica per arrivare compiutamente alla soluzione corretta.

La conformità urbanistica attesta che l'edificio è conforme al progetto ed alle sue

varianti, nonché la rispondenza del medesimo alle risultanze catastali. Ciò che esiste è ciò che è stato affermato sarebbe stato edificato ovvero regolarmente modificato nel corso del tempo.

Come si attesta la conformità urbanistica?

“La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata». Questo quanto dispone l'art. 24, primo comma, d.p.r. n. 380/01 (testo unico dell'edilizia). Quello che tutti conoscevamo come certificato di abitabilità ovvero di agibilità è oggi sostituito da una dichiarazione resa da un tecnico nella forma della segnalazione certificata. Ad oggi, quindi, per le nuove costruzioni e per quelle non provviste del vecchio certificato di agibilità, è il tecnico di fiducia del proprietario dell'immobile, quindi, ad attestare, mediante segnalazione certificata, la conformità urbanistica.

La segnalazione certificata di agibilità dev'essere presentata anche quando sono eseguiti interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni prima citate (art. 24, secondo comma lett. c), d.p.r. n. 380/01). Siccome gli interventi di cui al superbonus incidono o sul risparmio energetico e/o sugli impianti e/o sulla sicurezza, allora è evidente che al termine dei lavori dovrà essere comunicata una nuova segnalazione certificata di agibilità. Questa, chiaramente, riguarderà solo gli interventi eseguiti, ma dev'essere inserita in un contesto. Il contesto è quello dell'agibilità esistente. E se questa non c'è?

Allora è evidente che il tecnico incaricato di presentare la segnalazione certificata di agibilità dovrà peritarsi di reperire tutte le informazioni necessarie.

Com'è stato efficacemente evidenziato “l'assenza di agibilità non esclude, peraltro, la preesistente regolarità urbanistica del bene» (Consiglio Nazionale del Notariato Studio n. 83-2018/P La nuova agibilità e la modulazione delle clausole contrattuali di Giuseppe Trapani).

Non esclude la possibilità di ottenerla ma non è detto che non possano sorgere dei problemi.

Perché?

Prendiamo il caso dell'edificio in cui una o più unità immobiliari presentino difformità urbanistiche. Pensiamo alla classica veranda. Tizio che ha casa nel condominio Alfa, casa conforme e quindi può chiedere l'agibilità

parziale della sua abitazione, nonostante Caio abbia una casa con la veranda abusiva. Lo prescrive con chiarezza il citato art. 24 d.p.r. n. 380/01.

A questa certezza positiva si contrappone un forte dubbio sulla possibilità di presentare la segnalazione certificata di agibilità parziale solamente in relazione alle parti comuni dell'edificio. Se è possibile presentare la segnalazione certificata per una o più unità immobiliari e certificare la conformità urbanistica e quindi anche l'agibilità delle medesime, nonostante magari il vicino ha commesso un abuso, perché non poter presentare simile certificazione anche solamente per le parti comuni? L'assenza di una utilità a sé stante priva quelle parti della possibilità di presentare con esito positivo quella segnalazione certificata? Senza dubbio un argomento sul quale possono avere un peso non secondario le prassi comunali: come si regolano gli uffici tecnici comunali rispetto alle così dette agibilità parziali? Valgono sole per le unità immobiliari? Oppure per singole porzioni della costruzione

- che sono ben distinte dalle unità immobiliari - possono intendersi anche le parti comuni?

Date questa premessa, è evidente che per presentare la segnalazione in esame l'edificio debba essere in possesso di tutti i requisiti indicati dall'art. 24 per poter presentare la suddetta dichiarazione asseverata.

Se l'agibilità parziale delle parti comuni non è certificabile e se sussistono degli abusi che rendono l'immobile non conforme al progetto o alle sue varianti, allora non si potrà presentare l'agibilità, con annessa sanzione. Le vicende urbanistiche seguono strade diverse da quelle tributarie, ma eventuali controlli comunali possono avere risvolti sul godimento della detrazione. È vero, chi ha commesso un abuso può essere segnalato e se è causa di danno (mancato godimento del beneficio fiscale) essere

perseguito civilmente dai danneggiati. Inutile dire, però, che la situazione si complica. È importante, infine, ricordare che gli interventi specifici inerenti al superbonus devono essere eseguiti conformemente a quanto indicato nei titoli abilitativi; in caso di violazione del precetto, salvo sanatoria, si decade dal beneficio fiscale (art. 49 d.p.r. n. 380/01).

89) L'amministratore può proporre al condominio per l'esecuzione dei lavori una società della quale è socio (in qualunque misura), ovvero per la fase preliminare, ecc.? E se l'amministratore è solo rappresentante dell'impresa?

I quesiti riguardano il così detto contratto con sé stesso. Questa particolare tipologia trova la propria specifica regolamentazione nell'art. 1395 c.c. Contratto con se stesso, che recita: "è annullabile il contratto che il rappresentante conclude con se stesso, in proprio o come rappresentante di un'altra parte, a meno che il rappresentato lo abbia autorizzato specificatamente ovvero il contenuto del contratto sia determinato in modo da escludere la possibilità di conflitto di interessi».

Che vuol dire? Tizio, amministratore del condominio Alfa, è anche titolare della ditta Beta. Tizio propone ad Alfa la ditta Beta per la esecuzione dei lavori. Tizio deve fare presente al condominio questa circostanza e quindi essere specificamente autorizzato a eseguire l'opera. Lo stesso può dirsi nel caso in cui Tizio sia anche tecnico, nella specie tecnico abilitato per le asseverazioni, ecc. Allo stesso modo si deve operare quando Tizio agisce quale legale rappresentante di una società che contratta col condominio (indipendentemente dal fatto che ne sia anche socio, in qualunque misura), nonché nell'ipotesi in cui la rappresentanza sia legata al mero procacciamento di affari, fermo restando l'eventuale necessità di rispettare le norme dettate in materia la disciplina della professione di mediatore.

90) Abbiamo iniziato lavori di manutenzione straordinaria, ma non per cappotto, possiamo convertirli? Cosa bisogna fare per deliberare correttamente?

Si pensi ad un condominio che abbia deliberato opere di manutenzione della facciata rientranti nella detrazione per interventi di ristrutturazione edilizia al 50% e che, entrato in vigore il così detto superbonus, voglia proseguire modificando l'appalto per prevedere la realizzazione di opere di efficientamento energetico e/o riduzione del rischio sismico per poter usufruire della detrazione al 110%. Il percorso da seguire non si scosta da quello ordinario: qui si aggiunge la necessità di modificare un contratto di

appalto già esistente. Dal punto di vista del condominio, dando per assodata l'accettazione da parte dell'impresa della modifica, si pone la necessità di deliberare l'esecuzione degli interventi, con le maggioranze prescritte dall'art. 119, comma 9-bis, d.l. n. 34/2020.

Ferma restando la cumulabilità delle agevolazioni (quella per interventi di recupero del patrimonio edilizio potrà essere beneficiata) così come specificato dall'Agenzia delle Entrate, "in considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle normative richiamate, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa». Ciò vale per le spese sostenute dall'1 luglio 2020, per quelle precedenti, invece, sicuramente ci si potrà avvalere solo della detrazione diversa dal superbonus (es. come nel caso del quesito di quella per interventi di ristrutturazione).

91) Compenso extra amministratore: è detraibile?

Al riguardo, in più occasioni (vedi ad es. Interpello 915-154/2007 qui:

https://www.condominioweb.com/img_art/ADE-interpello-915-154-anno

2007.pdf), l'Agazia delle Entrate ha specificato che il compenso extra corrisposto all'amministratore di condominio, che agisca nell'ambito delle sue normali funzioni di legale rappresentante del condominio ex art. 1129

e 1130 c.c., NON È ANNOVERABILE TRA LE SPESE DETRAIBILI, trattandosi di spese non direttamente riconducibili nell'alveo di quelle connesse con la esecuzione dei lavori. Un'interpretazione sicuramente restrittiva del concetto di connessione. Il riferimento qui è al compenso per l'attività espletata in relazione ai lavori connessa al ruolo di amministratore e quindi, ad esempio, convocazione dell'assemblea, tenuta della contabilità, esecuzione pagamenti, predisposizione documentazione da consegnare ai tecnici, riparto spese, ecc.

Più recentemente, sempre l'Agazia delle Entrate ha specificato che occorre operare una distinzione tra questa attività in qui citata, che definiamo istituzionale dell'amministratore e quella connessa alle norme dettate in materia di sicurezza nei cantieri. Al riguardo è stato affermato che qualora in assenza della nomina di un responsabile dei lavori, l'amministratore di condominio avesse rivestito contemporaneamente due ruoli, quello di committente e quello di responsabile dei lavori con gli obblighi e le responsabilità ad esso collegati. In tal caso, il compenso aggiuntivo fatturato separatamente e corrisposto all'amministratore come "committente e responsabile dei lavori" avrebbe potuto accedere

alla detrazione in quanto spesa strettamente correlata all'esecuzione delle opere agevolabili e riferibile ad una prestazione professionale che si discosta dai compiti che ricadono sugli amministratori di condominio» (Interpello 913-471/2020 reso dall'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale del Lazio). Una posizione questa, secondo chi scrive, che non fa che rendere più debole quella precedente sugli altri compensi. La nomina del responsabile dei lavori, infatti, non è obbligatoria, nemmeno per il caso di soggetti diversi dalle persone fisiche, e in mancanza il ruolo è ex lege rivestito dal committente, nel caso del condominio dall'amministratore, quale legale rappresentante. Si fatica a cogliere la differenza di ruolo tra attività amministrativa extra connessa ai lavori, legata alla posizione, e attività di responsabile dei lavori stessi, anch'essa legata alla posizione di legale rappresentante, cioè ricadente tra i suoi compiti.

92) Lo smontaggio della veranda edificata successivamente rientra tra le spese detraibili? È a carico del condominio o del condomino?

Il riferimento è ovviamente al caso della VERANDA COSTRUITA LEGITTIMAMENTE, ovvero successivamente sanata, ove all'inizio edificata senza permessi. Nel caso di veranda abusiva c'è poco da dire: questa va rimossa a cura e spese del proprietario (salvo ipotesi di possibile permesso in sanatoria).

In effetti la presenza di una veranda – presenza regolare ribadiamo – rappresenta un elemento da valutare al fine di predisporre gli interventi più adeguati volti all'eliminazione dei ponti termici che si creano – specie negli edifici meno recenti (quelli moderni, per le regole oggi vigenti non dovrebbero avere questo problema) – solitamente in prossimità dei balconi. Ad avviso di chi scrive, in condizioni di regolarità urbanistica della medesima, lo smontaggio della veranda (la cui necessità va valutata caso per caso in

relazione all'intervento da eseguire) è poiché è l'intervento deliberato che genera la necessità dello smontaggio, in sostanza ne è causa.

Il condomino non può opporvisi, ma sarebbe a carico del condomino illegittimo addossargli la spesa per un intervento su un bene in esclusiva proprietà. Se, per fare un altro esempio, in ragione di lavori condominiali si dovesse smontare la porta d'ingresso all'abitazione, chi pagherebbe? Crediamo che tutti, senza dubbio, risponderebbero il condominio. E perché per la veranda dovrebbe essere differente? Ricordiamo, infatti, che la posa in opera della veranda va a creare un nuovo vano abitabile, non precario, con tutte le conseguenze che ne discendono.

Ad avviso di chi scrive, trattandosi di costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi oggetto di detrazione al 110%, la spesa di smontaggio e rimontaggio della veranda deve considerarsi un costo detraibile.

93) Lo smontaggio delle tende da sole rientra tra le spese detraibili? È a carico del condominio o del condomino?

Discorso sostanzialmente sovrapponibile, pur con i dovuti distinguo dati dalla diversa tipologia di manufatto, si può fare per lo smontaggio delle tende da sole. Il costo, se la presenza della tenda è regolare, dev'essere SOSTENUTO DAL CONDOMINIO o comunque da chi intervenendo per eseguire le opere in esame, necessita dello smontaggio della tenda medesima.

94) Se l'assemblea sceglie due persone diverse per la figura del tecnico asseveratore e del direttore dei lavori, la detrazione spetta per entrambe le spese?

Non esistono limiti, in tal senso, al diritto di scelta da parte dell'assemblea; questa può scegliere un tecnico asseveratore, un direttore dei lavori, un responsabile per la sicurezza in fase di progettazione, ecc. assegnando l'incarico a persone diverse. Si tratta di figure i cui compensi rientrano tutti nell'ambito delle spese detraibili, ovvero rispetto ai quali è possibile beneficiare dello sconto in fattura o della cessione del credito. L'unico limite sempre quello del massimale di spesa per unità immobiliare, calcolato secondo quanto disposto dall'art. 119 d.l. n. 34/2020 così come poi esplicitato nella circolare interpretativa dell'Agenzia delle Entrate.

95) Assemblea: chi vota, l'usufruttuario o il nudo proprietario?

Sebbene ad oggi non sia ancora del tutto pacifico se gli interventi di cui al superbonus debbano essere considerati interventi innovativi e nonostante l'abbassamento dei quorum deliberativi introdotto dal così detto decreto agosto, ad avviso di chi scrive la decisione in merito alla esecuzione delle opere di cui all'art. 119 d.l. Rilancio deve essere assunta dall'assemblea che vede la partecipazione del nudo proprietario, non potendosi in alcun modo considerare queste decisioni quali decisioni afferenti all'ordinaria amministrazione (ovvero manutenzione, in senso lato) delle parti comuni. Nulla vieta, naturalmente, che il nudo proprietario possa delegare all'usufruttuario a partecipare all'assemblea in suo nome e conto, ovvero che quest'ultimo si faccia carico pure dei costi degli interventi. Anche dal punto di vista fiscale, lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate sulla scorta dei precedenti benefici vigenti, della detrazione al 110% può godere tanto il nudo proprietario, quanto l'usufruttuario.

Si ricorda, infine, che ai sensi dell'art. 67, ottavo comma, disp. att. c.c. nudo proprietario e usufruttuario rispondono solidamente delle spese condominiali che li riguardano.

96) Che succede se cambia il tecnico in corso di lavori? Cosa può fare l'amministratore? Cosa l'assemblea?

È nella normalità delle cose che un tecnico, sia esso il direttore dei lavori, il coordinatore della sicurezza, ecc. assuma l'incarico all'inizio dei lavori e lo porti a termine. È meno ordinario, ma non impossibile che il rapporto s'interrompa anzitempo. Si pensi al direttore dei lavori il cui operato non convince la committenza, il tecnico impossibilitato, ecc. In tal caso l'amministratore deve immediatamente convocare l'assemblea per dar corso alla sostituzione della figura che si è defilata. Naturalmente può anche accadere che egli ovvero i condòmini ritengano opportuno convocare un'assemblea per discutere della sostituzione di una o più figure. Il compenso corrisposto potrà essere detratto, così come anche quello che si andrà a corrispondere al tecnico subentrato.

97) Che succede se cambia la ditta in corso di lavori? Cosa può fare l'amministratore? Cosa l'assemblea?

È indubbiamente un problema che può essere serio. Uno stop dei lavori in corso d'opera ne fa slittare sicuramente la conclusione; considerato il ristretto orizzonte temporale per la fruizione dei benefici fiscali (fissato attualmente al 31 dicembre 2021), il rischio di perderne la possibilità non è poi così remoto. Ecco che allora, salva la richiesta danni (nel caso in cui sia la ditta a rendersi inadempiente), è fondamentale agire tempestivamente. Nessuna norma prevista in relazione al così detto *superbonus* vieta che

siano più ditte a eseguire i lavori. Ciò sia contemporaneamente, sia in sostituzione una dell'altra.

Ecco allora che starà all'amministratore dare all'assemblea l'opportunità di deliberare prontamente la scelta di un nuovo appaltatore.

Nulla vieta che sia il condominio a scegliere di cambiare impresa. Si pensi all'ipotesi di contratto con l'impresa col quale sono stati concordati il rifacimento del cappotto e altri interventi, prevedendo tre stati di avanzamento. Dopo il primo stato di avanzamento il condominio non si ritiene soddisfatto del lavoro. L'assemblea, con le stesse maggioranze previste per la scelta originaria, ben potrà scegliere di concludere anzi tempo il contratto e affidare l'incarico ad altra impresa.

98) L'assemblea può delegare al consiglio di condominio la scelta della ditta?

Al riguardo giova ricordare quanto detto, in modo chiaro, preciso e condivisibile dalla Corte di Cassazione negli scorsi anni. Si legge in più di un pronunciamento che "l'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciutele dall'art. 1135 c.c. - può certamente deliberare la nomina di una commissione di condomini (cui ora equivale il "consiglio di condominio") con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, ma le decisioni di tale più ristretto consesso condominiale sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni (quale, nella specie, l'attribuzione dell'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria, ex art. 1135 c.c., comma 1, n. 4, non sono delegabili ad un

gruppo di condomini (Cass. Sez. 2, 6 marzo 2007, n. 5130; Cass. Sez. 2, 23 novembre 2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 25 maggio 2016, n. 10865)» (Cass. 15 marzo 2019 n. 7484).

ESPLICITIAMO LA RISPOSTA: L'ASSEMBLEA PUÒ DELEGARE AL CONSIGLIO DI CONDOMINIO I LAVORI PREPARATORI, CIOÈ AFFIDARGLI IL COMPITO DI VALUTARE LE IMPRESE, LE LORO OFFERTE, I TECNICI, ECC. LA SCELTA FINALE, PERÒ, SPETTA SEMPRE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE. IN TAL CASO, DUNQUE, AL MASSIMO POSSONO ESSERE DELEGATE LE FUNZIONI ISTRUTTORIE, MA MAI QUELLA DECISIONALE.

99) Si possono scegliere più imprese per differenti lavorazioni rientranti nel bonus? Con quali maggioranze?

Non vi sono ragioni ostative alla scelta di più imprese. Probabilmente, visto il “florilegio” di opere, tra interventi trainati e trainanti, che possono essere eseguiti, non tutte le imprese saranno in grado/vorranno offrirli. È probabile che chi posa in opera un cappotto non s'interessi dell'installazione di pannelli fotovoltaici, ecc. Ecco, allora, che si pone la necessità, non solamente l'opportunità, di incaricare più imprese. Ciascuna impresa potrà essere scelta e le potrà essere affidato l'incarico con il voto favorevole della maggioranza dei presenti alla riunione che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Si badi: il riferimento

è agli interventi trainanti e trainati sulle parti comuni dell'edificio in condominio. Per gli interventi su parti in esclusiva proprietà ogni condomino avrà diritto di scegliere autonomamente una o più imprese.

100) Visto che nel preventivo di nomina dell'amministratore è indicata una percentuale di compenso nel caso di lavori straordinari misurata sul costo dei lavori, mi sorge un dubbio riguardo a quelli rientranti nel superbonus. Domanda: se per questi lavori pagheremo pochissimo o forse nulla, come va calcolata la percentuale di compenso sui lavori richiesta dall'amministratore? Sul compenso indicato in fattura dalla ditta o su quanto da noi effettivamente versato?

Un aspetto che sovente ha allettato le persone riguarda la gratuità dei

lavori. Non esistono lavori gratuiti. Laddove si dovesse

arrivare a non tirar fuori materialmente nemmeno il “famoso euro” (fatto questo davvero improbabile anche in presenza di finanziamenti da parte degli istituti di credito), i lavori avranno avuto comunque un costo: quello nominale indicato nella fattura del fornitore che anche se effettua lo sconto deve comunque indicare il corrispettivo complessivo e poi la misura dello sconto. Ecco, allora, che se l'impresa ha eseguito lavori per € 100.000,00 e il compenso percentuale previsto dal preventivo dell'amministratore è del 2% sul valore dei lavori, egli avrà diritto ad € 2.000,00, che dovranno essere versati dai condòmini e in relazione ai quali, come chiarito in precedenza, questi non avranno diritto alla detrazione fiscale. Ciò indipendentemente dal fatto che poi l'impresa abbia praticato uno sconto parziale ovvero totale rispetto al medesimo corrispettivo indicato.

101) Cosa succede nel caso in cui a fine lavori non si ottengono due classi energetiche in più e quindi non si ha diritto al superbonus? Di chi le responsabilità e cosa può fare il condominio?

Il terzo comma dell'art. 119 d.l. Rilancio specifica che per usufruire del superbonus è necessario che dall'intervento eseguito (o dal loro insieme) consegua *“il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata”*.

In effetti, come abbiamo visto nel corso della trattazione, la scelta del tecnico che effettui una corretta valutazione preliminare dello status quo e delle opere necessarie per migliorarlo al fine della fruizione del beneficio è fondamentale. Sta poi all'insieme dei soggetti coinvolti eseguire le opere a regola d'arte, nonché adeguarsi al progetto. Se per salire dalla classe C a quella A sono necessarie determinate opere, sono quelle che andranno eseguite. Chiaramente la valutazione tecnica preliminare darà un'idea della fattibilità dell'intervento, anche in relazione alla capienza massima della detrazione relativamente al numero delle unità immobiliari (laddove si trattasse di condominio). Poiché l'esecuzione di determinati lavori è fondata su progetto che prende spunto da una relazione tecnica, se al termine non è possibile asseverare il doppio salto di classe energetica e quindi la possibilità di fruire delle detrazioni, allora la responsabilità andrà a chi ha progettato l'opera. Non

è da escludersi, se il soggetto è diverso, anche una concorrente responsabilità di chi ha diretto i lavori, posto che la direzione tecnica della esecuzione di un intervento postula la conoscenza dell'oggetto dell'opera medesima. Come dire: se il direttore dei lavori non ha segnalato che le opere progettate non sarebbero state sufficienti allo scopo, egli può dirsi

esente da responsabilità? Non è da escludersi, ma la posizione è

decisamente più marginale, una responsabilità anche dell'appaltatore nella misura in cui lo stesso sia dotato di un minimo di autonomia decisionale e comunque si sia dinanzi a marchiani errori tecnici di valutazione.

102) L'amministratore può ottenere pieni poteri dall'assemblea in modo da poter gestire l'operazione in piena autonomia (scelta impresa, cessione del credito, scelta tecnici, ecc.)?

A leggere la Cassazione citata in precedenza, la risposta è: no, così come la scelta non può essere delegata ad un gruppo di singoli condòmini, allo stesso modo non è pensabile che sia l'amministratore a scegliere l'impresa, il direttore dei lavori, ecc. Va, però, specificato qualche aspetto: l'amministratore è il mandatario dei condòmini, ossia egli esegue le delibere e più in generale compie atti in nome e per conto dei condòmini. La delibera può porre dei ben precisi paletti, cioè non delegare all'amministratore la scelta sic et simpliciter, ma rimmettergli la scelta finale sulla scorta della volontà espressa dal collegio. Insomma dire all'amministratore "hai carta bianca", così venendo meno alla prerogativa propria dell'organismo deliberativo è cosa diversa dal dargli precise indicazioni sul da farsi. Eseguire un'indicazione dai contorni delineati è cosa diversa dal dire scegli tu per noi. La riprova sta nel fatto che rispetto alla manutenzione straordinaria (cui possono essere paragonati gli interventi in esame) le prerogative dell'amministratore si limitano ai casi di urgenza, mentre per i casi diversi da questi, ogni scelta autonoma è rimessa alla ratifica

dell'assemblea. E cos'è una delega in bianco se non una scelta autonoma. Certo, non va dimenticato e sottaciuto che l'art. 1135 c.c. che riconosce all'assemblea le prerogative decisionali su opere di manutenzione straordinaria e innovazioni non è assolutamente inderogabile. Questo no, ma l'art. 1120 c.c., sì. E siccome le opere volte al contenimento del consumo energetico ed alla sicurezza negli edifici sono opere innovative, come ci dice la stessa norma, questo è un ulteriore argomento per affermare che per quanto riguarda i lavori che usufruiscono del superbonus ogni decisione non può che essere presa dall'assemblea.

103) Superbonus in un supercondominio, si possono fare i lavori solo in una palazzina?

Sì, nulla vieta che in un supercondominio, che di norma è composto da più edifici a loro volta in condominio, uno dei condomini decida e deliberi autonomamente lavori beneficianti della detrazione del 110%. Chiaramente la decisione deve riguardare parti comuni di quell'edificio in condominio.

104) Nel mio condominio probabilmente faremo i lavori per l'ecobonus, con l'intervento trainante di posa in opera del cappotto termico. Nel mio appartamento vorrei mettere riscaldamenti a pavimento, sempre al 110%. Sono obbligato a utilizzare la stessa ditta che userà il condominio o posso chiamare altro fornitore? I costi di progettazione e della diagnosi li anticipano i condomini? Possono recuperarli in seguito? E Come? Con quale maggioranza vanno deliberati?

Per l'installazione del riscaldamento a pavimento il contribuente potrà beneficiare del Superbonus del 110% della spesa sostenuta se l'impianto

possiede i requisiti richiesti ai sensi dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 e quindi se l'intervento da eseguirsi prevede l'installazione di caldaie delle tipologie indicate dal predetto decreto. La misura massima della detrazione ammissibile è pari ad € 30.000,00. Nella detrazione sono comprese anche le spese per le opere edilizie connesse al predetto intervento (es. demolizione del pavimento e successiva posa in opera del nuovo pavimento). Il singolo condòmino potrà avvalersi di un altro fornitore e avendo cura trattandosi di intervento così detto trainato, come richiesto dall'Agenzia delle Entrate230, che la spesa sia sostenuta tra il periodo iniziale di esecuzione degli interventi trainanti (che deve essere avvenuta a partire dal primo luglio 2020) e il periodo finale degli stessi (cioè il 31 dicembre 2021). L'intervento beneficia della detrazione anche per i costi di progettazione ed esecuzione, diagnosi energetica, A.P.E., ecc. e se non beneficianti di sconto in fattura o cessione del credito, per quanto riguarda l'unità immobiliare devono essere integralmente sostenuti dal singolo condòmino.

105) Il mio condominio è formato da 3 edifici. Non avendo trovato un accordo su a chi affidare l'incarico di progettazione delle opere per il bonus 110% abbiamo deciso di votare per edifici. Due di questi hanno votato per l'architetto proposto dall'amministratore che più avanti proporrà anche la ditta cui affidare i lavori e cui cedere il credito, mentre il terzo edificio si è affidato a un circuito chiuso proposto da un general contractor. Anche se dal punto di vista logico non vedo problemi a che il condominio richieda il superbonus in parte per i lavori affidati a un circuito e per la parte restante a un altro circuito (in fondo i lavori si sarebbero potuti deliberare per ciascun edificio in un momento diverso prendendo quindi decisioni diverse), dal punto di vista burocratico qualche dubbio ce l'ho. La domanda quindi è se un condominio avente un solo CF e quindi un solo

cassetto fiscale può accedere a questo bonus indicando due pratiche diverse (ovviamente su edifici diversi e quindi senza sovrapposizioni).

La risposta più naturale e logica in situazioni di dubbio come queste, sarebbe: è utile rivolgersi all’Agenzia delle Entrate, con istanza d’interpello, esponendo dettagliatamente il caso al fine di averne risposta.

Non ci esimiamo comunque dal fornire delle indicazioni. Il complesso delle norme dedicate al superbonus, nonché le circolari interpretative dell’Agenzia delle Entrate pongono i seguenti limiti per la fruizione della detrazione al 110%:

- **che sia eseguito sulle parti comuni almeno uno degli interventi trainati (es. cappotto termico);**
- **che si tratti di parti comuni di edificio in condominio;**
- **che la spesa ammissibile in detrazione non può essere superiore ad una data cifra calcolata sul numero delle unità immobiliari²³¹;**
- **che si tratti di costi sostenuti per interventi trainanti e trainati, per visto di conformità nonché per attestazioni, per asseverazioni, per aspetti tecnici, ecc.**

In nessun caso è posto un limite al numero delle imprese/professionisti che possono operare in relazione alla esecuzione delle dette opere. Un condominio può eseguire lavori di rifacimento del cappotto e poi di sostituzione dell’impianto di climatizzazione invernale e farlo in momenti diversi, con pratiche differenti, purché gli interventi siano eseguiti entro il 31 dicembre 2021²³². Altro limite riguarda gli interventi trainati, che devono essere eseguiti entro le date di esecuzione degli interventi trainanti. Chiaramente per una specifica parte comune l’intervento

ammesso in detrazione è solo uno: insomma non sono ammesse duplicazioni di spesa.

Il caso del condominio con più edifici è il classico caso di condominio parziale. In questa fattispecie, ai sensi dell'art. 1123, terzo comma, c.c. le spese per le parti comuni ad un solo gruppo di condòmini²³³ sono sostenute solamente da essi. La giurisprudenza ha chiarito che non solo tali costi, ma anche le relative decisioni devono essere assunte da quelle persone. Ergo: è corretta la decisione di fare eseguire lavori a imprese differenti. Riguardando i lavori parti comuni diverse, nulla osta a che vi siano più pratiche, anche se il codice fiscale è unico. Come sarebbe d'altronde per qualunque pratica edilizia per la quale i condòmini potrebbe fruire della “nota” detrazione per ristrutturazioni.

Nulla vieta, se quella compagine è orientata in tal senso e essendovene i presupposti, che prima si possa deliberare lo scioglimento del condominio, con susseguente attribuzione di altrettanti codici fiscali quanti sono i condomini risultanti e quindi con gestione di pratiche completamente autonome.

106) Abbiamo da poco deliberato in assemblea, col 33% dei millesimi, i lavori per il superbonus: è corretto? Avremmo dovuto avere almeno 500 millesimi?

Il così detto decreto agosto con l'art. 63, che ha introdotto il comma 9-bis nell'art. 119 del d.l. Rilancio, ha specificato che per l'approvazione degli interventi di cui al medesimo articolo è sufficiente il voto favorevole della maggioranza dei presenti all'assemblea ed almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Come ha specificato l'unanime giurisprudenza formata in seguito alla nota pronuncia delle Sezioni Unite n. 4806/2005, la deliberazione con quorum inferiori a quelli prescritti dalla legge è motivo di annullabilità di quella decisione. Non è chiaro quando l'assemblea cui ha partecipato chi ha posto la domanda abbia deliberato, cioè se prima o dopo l'entrata in vigore del decreto n. 104/2020234.

Non essendo previste norme transitorie, in considerazione dei principi generali²³⁵, la soluzione pare essere la seguente: deliberazione assunta prima del 15 agosto, annullabile. Delibera votata a far data da quel giorno: regolare.

107) Cos'è una E.s.co.?

L'acronimo E.s.co. sta ad indicare in inglese una ENERGY SERVICE COMPANY, ovvero una società di servizi energetici.

Queste società, come qualunque altra sia provvista dei requisiti per operare sul mercato dell'edilizia può offrirsi per la esecuzione diretta o indiretta (così detto general contractor) dei lavori. Le imprese di grosse dimensioni del settore energia propongono altresì la possibilità di usufruire dello sconto in fattura, nella misura da individuare in relazione allo specifico intervento che può essere eseguito.

108) Si può fare il cappotto anche se cambia il decoro di una palazzina (supercondominio con palazzine autonome) perchè non è possibile ricreare il facciavista originario?

In teoria sì. Se non esistono VINCOLI d'immodificabilità del prospetto indicati in un regolamento di origine contrattuale, ovvero non sussistono ostacoli posti da vincoli di natura pubblicistica, il condominio può deliberare la posa in opera del cappotto termico. Va sempre ricordato,

infatti, che la modificazione del decoro non è di per sé vietata dalla legge. Ciò che le norme impediscono è l'alterazione dell'estetica dell'edificio, cioè il suo peggioramento che comporta un decremento del valore dell'edificio (Cass. 25 gennaio 2010 n. 1286). In buona sostanza laddove non esistessero vincoli contrattuali o pubblici, la posa in opera del cappotto potrebbe essere contestata se a priori (sulla base di precisi elementi) o successivamente considerata peggiorativa dell'estetica dell'edificio. Si tratta della classica situazione da valutarsi in concreto, certamente anche considerando elementi di carattere non estetico, cioè operando un giudizio che bilanci il cambiamento esteriore della facciata col miglioramento funzionale della medesima in termini di rendimento energetico delle unità immobiliari, con conseguente accrescimento di valore.

109) Vorrei sapere se posso rivalermi su qualcuno nel caso in cui in condominio non potrò usufruire del bonus 110% a causa di condomini che non vogliono aderire per problemi che eventualmente dovrebbero sanare relativi ai loro immobili.

Chiunque subisce da altri un danno ingiusto ha diritto al risarcimento. È un principio cardine della responsabilità extracontrattuale, detto del *neminem laedere*, sancito dell'art. 2043 c.c. Idem s'ha diritto al risarcimento del danno nei casi di responsabilità contrattuale.

La questione fondamentale da risolvere è se la mancata fruizione della detrazione fiscale al 110%, ovvero l'impossibilità di ottenere lo sconto in fattura o operare la cessione credito siano dovuti a qualcuno che abbia leso un altrui diritto. Se l'amministratore si dimentica di inviare le comunicazioni all'AdE circa le spese detraibili v'è un'ipotesi di responsabilità contrattuale; idem per il caso di errori nell'asseverazione, ecc.

E se non si può usufruire delle detrazioni in ragione dell'assenza di conformità urbanistica dell'immobile? Dipende dalle ragioni. Se coeve alla costruzione dell'edificio, difficile prendersela con qualcuno, se s'è comprata la casa così se ne era a conoscenza e non gli si è contestato nulla per anni. Diverso il caso degli abusi commessi da parte dei singoli condòmini. Certo, come si diceva nei quesiti precedenti, in questi casi, potenzialmente tanti, va compreso se ed in che modo l'abuso presente nella singola unità immobiliare può essere in grado di escludere a priori la possibilità di fruire della detrazione fiscale. Una risposta quindi non può prescindere dalla concreta analisi del caso singolo, delle ragioni della preclusione, della possibilità di eliminarla e lì quindi delle responsabilità nel caso in cui non si sia fatto nulla in tal senso.

110) Se è presente una veranda rischiamo di perdere il diritto al superbonus?

Non è detto. La veranda è stata sanata, cioè l'unità immobiliare è urbanisticamente conforme? Allora no, essa è a tutti gli effetti un vano dell'abitazione cui inerisce e per di più va tenuta in considerazione nell'ambito della diagnosi preliminare volta a individuare l'insieme degli interventi utili ad usufruire del superbonus.

E se la veranda è abusiva? Torna quanto abbiamo detto rispetto alla conformità urbanistica, difficile a dirsi a priori. Certo è che se così fosse, allora il condomino farebbe bene ad eliminarla, a meno che non volesse andare incontro a cause risarcitorie.