

Dino de Paolis

SUPERBONUS 110%

2^a edizione completamente riveduta e aggiornata
con la L. 234/2021 (Legge di bilancio 2022)

 Legislazione Tecnica

© Copyright Legislazione Tecnica 2022

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

Finito di stampare nel mese di febbraio 2022 da
Stabilimento Tipolitografico Ugo Quintily S.p.A.
Viale Enrico Ortolani 149/151 – Zona industriale di Acilia – 00125 Roma

Legislazione Tecnica S.r.L.

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

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

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

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

CAP. 1

DISCIPLINA DEL SUPERBONUS	13
1.1 RIEPILOGO DEI BONUS EDILIZI VIGENTI	13
1.1.1 Bonus ristrutturazioni	13
1.1.1.1 Riepilogo caratteristiche principali.....	13
1.1.1.2 Tipologie di interventi.....	13
1.1.2 Bonus mobili	14
1.1.2.1 Riepilogo caratteristiche principali.....	14
1.1.2.2 Tipologie di interventi.....	14
1.1.3 Ecobonus ed Eco-Sismabonus	15
1.1.3.1 Riepilogo caratteristiche principali.....	15
1.1.3.2 Tipologie di interventi.....	15
1.1.4 Sismabonus	16
1.1.4.1 Riepilogo caratteristiche principali.....	16
1.1.4.2 Tipologie di interventi.....	16
1.1.5 Bonus facciate	16
1.1.5.1 Riepilogo caratteristiche principali.....	16
1.1.5.2 Tipologie di interventi.....	17
1.1.6 Superbonus	17
1.1.6.1 Riepilogo caratteristiche principali, scadenze.....	17
1.1.6.2 Tipologie di interventi.....	20
1.1.7 Bonus aree verdi	21
1.1.7.1 Riepilogo caratteristiche principali.....	21
1.1.7.2 Tipologie di interventi.....	21
1.1.8 Bonus colonnine ricarica veicoli elettrici	21
1.1.8.1 Riepilogo caratteristiche principali.....	21
1.1.8.2 Tipologie di interventi.....	21
1.1.9 Bonus barriere architettoniche	21
1.1.9.1 Riepilogo caratteristiche principali.....	21
1.1.9.2 Tipologie di interventi.....	22
1.2 SUPER-ECOBONUS	22
1.2.1 Caratteristiche generali e ambito applicativo	22
1.2.1.1 Caratteristiche generali.....	22
1.2.1.2 Interventi agevolabili.....	22
1.2.1.3 Tipologie edilizie oggetto di agevolazione e soggetti beneficiari.....	23
1.2.1.4 Tabella riepilogativa.....	24
1.2.2 Normativa di riferimento	25
1.2.3 Interventi agevolabili c.d. “trainanti”	26

1.2.4	Impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo	30
1.2.4.1	Interventi agevolabili	30
1.2.4.2	Soggetti beneficiari	32
1.2.4.3	Cumulo massimali fotovoltaico con altri interventi.....	32
1.2.4.4	Implementazione impianto preesistente, quota d'obbligo rinnovabili.....	34
1.2.4.5	Cessione dell'energia non autoconsumata.....	35
1.2.5	Altri interventi “trainati” di efficientamento energetico	36
1.2.5.1	Effetto di “traino” da parte degli interventi al 110%.....	36
1.2.5.2	Altri interventi che non possono essere trainati.....	36
1.2.5.3	Massimali per interventi trainati di efficientamento energetico	37
1.2.6	Cappotto termico dall'interno	39
1.2.7	Interventi per la rimozione di barriere architettoniche	39
1.2.8	Interventi di installazione colonnine di ricarica veicoli elettrici.	41
1.2.8.1	Generalità	41
1.2.8.2	Calcolo dei massimali e riparto delle spese in condominio	42
1.2.9	Requisiti e adempimenti per la fruizione del Super-Ecobonus	43
1.2.9.1	Adempimenti edilizi e relazione tecnica di progetto.....	43
1.2.9.2	Requisiti di prestazione energetica e CAM.....	44
1.2.9.3	Attestato di prestazione energetica (APE) per gli interventi Superbonus e casi di esonero	45
1.2.9.4	Congruità delle spese sostenute	49
1.2.9.5	Asseverazioni dei professionisti e comunicazioni.....	51
1.2.9.6	Visto di conformità	53
1.2.9.7	Polizza assicurativa professionale specifica per le asseverazioni	55
1.2.9.8	Controlli e sanzioni per asseverazione non veritiera.....	56
1.3	SUPER-SISMABONUS	57
1.3.1	Interventi compresi nel Super-Sismabonus	57
1.3.1.1	In generale	57
1.3.1.2	Sismabonus con ampliamento volumetrico	58
1.3.1.3	Acquisto direttamente dall'impresa di case antisismiche (“Sismabonus acquisti”)	59
1.3.1.4	Interventi congiunti per il risparmio energetico e il consolidamento sismico.....	60
1.3.1.5	Interventi trainati dal Super-Sismabonus.....	60
1.3.1.6	Interventi di monitoraggio strutturale a fini antisismici.....	60
1.3.1.7	Obbligatorietà del Super-Sismabonus	61
1.3.2	Regole generali e ambito applicativo	61
1.3.3	Asseverazione di efficacia degli interventi e congruità delle spese	62
1.3.3.1	Efficacia degli interventi per la riduzione del rischio sismico .	62
1.3.3.2	Super-Sismabonus e interventi “di riparazione o locali”	64
1.3.4	Polizze assicurative	68

1.4 EDIFICI COINVOLTI E SOGGETTI BENEFICIARI	68
1.4.1 Immobili che possono essere oggetto di intervento	68
1.4.1.1 Tipologie edilizie	68
1.4.1.2 Destinazioni catastali	69
1.4.1.3 Esistenza dell'edificio e preesistenza dell'impianto di riscaldamento	71
1.4.1.4 Edifici unifamiliari	72
1.4.1.5 Singole unità immobiliari autonome in edifici plurifamiliari	72
1.4.1.6 Singole unità immobiliari non autonome in edificio condominiale/plurifamiliare	74
1.4.1.7 Lastrico solare e terrazza a livello	76
1.4.1.8 Immobili soggetti a vincoli o impossibilità di eseguire gli interventi "trainanti"	77
1.4.1.9 Intervento con cambio di destinazione d'uso a residenziale	79
1.4.1.10 Accorpamento o frazionamento	79
1.4.1.11 Edifici collabenti, in corso di costruzione, in corso di definizione	79
1.4.2 Soggetti che possono usufruire del Superbonus (committenti)	81
1.4.2.1 In generale	81
1.4.2.2 Titoli validi di possesso o detenzione	82
1.4.2.3 Italiani residenti all'estero, stranieri, soggetti senza reddito	83
1.4.2.4 Condomini.....	84
1.4.2.5 Condomini minimi (senza amministratore)	85
1.4.2.6 Singolo proprietario di tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio	86
1.4.2.7 Persone fisiche, limitazione a due unità immobiliari.....	88
1.4.3 Tabelle e schemi riepilogativi	89
1.5 ALTERNATIVE ALLA FRUIZIONE DIRETTA DELLA DETRAZIONE ...	96
1.5.1 Sconto in fattura o cessione del credito d'imposta	96
1.5.1.1 Opzioni possibili	96
1.5.1.2 Campo di applicazione	98
1.5.1.3 Casistica ed esempi.....	99
1.5.1.4 Determinazione dell'importo del credito d'imposta o dello sconto in fattura	100
1.5.1.5 Recupero delle somme da parte del cessionario o del fornitore.....	102
1.5.2 Modalità pratiche applicative	102
1.5.3 Visto di conformità	103
1.5.4 Controlli sulle cessioni del credito	105
1.5.5 Schemi riepilogativi	107

CAP. 2

PIANIFICAZIONE E ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	111
2.1 CALCOLO DI MASSIMALI E DETRAZIONI.....	111
2.1.1 Modalità di calcolo della detrazione spettante	111
2.1.1.1 Calcolo del massimale e sua cumulabilità in caso di più interventi	111
2.1.1.2 Spese accessorie e di contorno.....	113
2.1.1.3 Calcolo del massimale a seconda della tipologia edilizia..	115
2.1.1.4 Incremento massimali per zone colpite da eventi sismici..	118
2.1.1.5 Come determinare il momento di sostenimento delle spese	118
2.1.1.6 Non cumulabilità con eventuali altri contributi ricevuti	119
2.1.1.7 IVA	119
2.1.1.8 Riepilogo generale sulle voci da inserire nei massimali	120
2.1.1.9 Calcolo dei massimali per Onlus e terzo settore	122
2.1.2 Esecuzione “congiunta” di interventi trainanti e interventi trainati	122
2.1.3 Esempi di calcolo della detrazione	125
2.1.4 Pagamenti.....	130
2.1.5 Interventi in corso alla data del 01/07/2020.....	131
2.2 SUPERBONUS NELLE ZONE COLPITE DA SISMA	132
2.2.1 Superbonus e contributi per la ricostruzione.....	132
2.2.2 Superbonus “rafforzato” per le zone colpite da terremoto.....	133
2.2.3 Chiarimenti vari Agenzia entrate e struttura commissariale ...	134
2.3 GESTIONE DEGLI INTERVENTI IN CONDOMINIO	137
2.3.1 Interventi in condominio: cautele e consigli pratici.....	137
2.3.1.1 Natura del problema	137
2.3.1.2 Coordinamento tecnico degli interventi nel condominio	138
2.3.1.3 Differenze giuridico-fiscali tra interventi condominiali e nei singoli appartamenti	138
2.3.1.4 Aspetti pratici e cautele per il tecnico e per l’amministratore .	139
2.3.1.5 Maggioranze condominiali	141
2.3.1.6 Condominio minimo	142
2.3.1.7 Ruolo e compensi dell’amministratore di condominio	145
2.3.1.8 Condomino moroso	147
2.4 PROCEDIMENTO EDILIZIO PER IL SUPERBONUS	148
2.4.1 Bonus fiscali edilizi e irregolarità edilizia dell’immobile	148
2.4.1.1 Richiesta di agevolazioni fiscali per interventi edilizi in sé non regolari.....	149
2.4.1.2 Richiesta di agevolazioni fiscali per interventi su immobili in tutto o in parte irregolari.....	151
2.4.1.3 Applicazione pratica dai bonus fiscali edilizi.....	152
2.4.2 Inquadramento edilizio degli interventi per il Superbonus	154

2.4.3 La CILA Superbonus	155
2.4.3.1 Inquadramento sulla CILA Superbonus e aspetti generali	155
2.4.3.2 Vigenza della CILA Superbonus.....	158
2.4.3.3 CILA Superbonus e deroghe al quadro normativo edilizio	158
2.4.3.4 Utilizzo della CILA Superbonus	168
2.4.4 Cartello di cantiere	171
2.5 CONTROLLI E SANZIONI, DOCUMENTAZIONE NECESSARIA	171
2.5.1 Controlli e sanzioni	171
2.5.1.1 Controlli.....	171
2.5.1.2 Sanzioni	173
2.5.1.3 Documentazione da ottenere e da conservare.....	174
CAP. 3	
RUOLO, RESPONSABILITÀ E COMPENSI DEL TECNICO	177
3.1 LA CONGRUITÀ DEI COSTI AI FINI DEL SUPERBONUS	177
3.1.1 Congruietà dei costi per gli interventi di Super-Ecobonus.....	177
3.1.2 Congruietà dei costi per gli interventi di Super-Sismabonus....	179
3.1.3 Congruietà dei costi per il Sismabonus acquisti	179
3.1.4 Esempi di congruietà dei costi.....	180
3.1.4.1 Esempio per intervento in condominio	180
3.1.4.2 Esempio per intervento di demolizione e ricostruzione	181
3.2 ANALISI PREZZI PER INTERVENTI ECO-SISMABONUS	183
3.2.1 Computo metrico e asseverazione per il Super-Ecobonus	183
3.2.2 Computo metrico e asseverazione per il Super-Sismabonus ...	184
3.2.3 Gli Stati di Avanzamento dei Lavori (SAL).....	185
3.2.3.1 Quando e come vanno presentati	185
3.2.3.2 Calcolo dei SAL e lavorazioni da contabilizzare per intero	185
3.2.3.3 Esempi pratici applicativi di calcolo dei SAL.....	188
3.2.3.4 SAL con spese a cavallo di anni diversi	190
3.3 INCARICO DEL TECNICO E COMPENSI	192
3.3.1 Peculiarità dell'incarico del tecnico per il Superbonus.....	192
3.3.1.1 Possibili criticità dell'incarico.....	192
3.3.1.2 Rapporto tra professionista e General contractor	192
3.3.1.3 Conflitti di interesse e possibili incompatibilità.....	199
3.3.2 Esempi di clausole per incarico professionale	203
3.3.2.1 Esempio di clausola per studio di prefattibilità.....	203
3.3.2.2 Esempio di clausola per incarico relativo agli interventi	204
3.3.2.3 Esempio di clausola per sconto in fattura.....	204
3.3.2.4 Indicazione polizza specifica per asseverazione.....	205
3.3.3 Determinazione dei compensi professionali	205
3.3.4 Modalità di determinazione del compenso	206
3.3.4.1 Elementi per il calcolo.....	206
3.3.4.2 Prestazioni non previste dal decreto o non determinabili..	208
3.3.4.3 Oneri accessori e spese	208

3.3.5	Categorie di opere e destinazioni funzionali	209
3.3.6	Fasi prestazionali e prestazioni svolte	210
3.3.7	Esempi di parcella	212
3.3.7.1	Riqualificazione energetica di una villetta unifamiliare	212
3.3.7.2	Riqualificazione sismica di un condominio	217
3.3.7.3	Riqualificazione energetica di un condominio	221
3.3.8	Equo compenso dei professionisti.....	224
3.4	LE ASSEVERAZIONI DEL PROFESSIONISTA TECNICO	224
3.4.1	L'asseverazione per il Super-Ecobonus	224
3.4.1.1	Registrazione asseveratore	225
3.4.1.2	Impostazione dei dati essenziali dell'asseverazione	225
3.4.1.3	Dichiarazioni iniziali	230
3.4.1.4	Interventi trainanti	231
3.4.1.5	Dettaglio delle unità immobiliari	238
3.4.1.6	Interventi trainati sulle parti comuni	239
3.4.1.7	Interventi trainati sulle parti private	244
3.4.1.8	Riepilogo e dichiarazioni finali	248
3.4.1.9	Allegati all'asseverazione e conclusione della procedura	249
3.4.1.10	Correzione degli errori nell'asseverazione	250
3.4.2	L'asseverazione per il Super-Sismabonus	254
3.4.2.1	Identificazione del modello e della zona di intervento	254
3.4.2.2	Identificazione dell'immobile e dati catastali	255
3.4.2.3	Requisiti del tecnico asseveratore e incompatibilità	255
3.4.2.4	Polizza assicurativa	256
3.4.2.5	Importo dei lavori di progetto	257
3.4.2.6	Congruità dei costi per il Sismabonus acquisti	258
3.4.2.7	Stato di avanzamento lavori e stato finale	258
3.4.2.8	Necessità di allegare il computo metrico	259
3.4.2.9	Varianti in corso d'opera e modifiche ai costi preventivati	260
3.4.2.10	Stato di fatto ante operam e stato conseguente l'intervento	260
3.4.2.11	Indicazione degli estremi del Genio civile	263
3.4.2.12	Effetti dell'intervento di riduzione del rischio sismico	263
3.5	RESPONSABILITÀ DEL PROFESSIONISTA TECNICO	264
3.5.1	Perdita dei benefici fiscali e responsabilità del professionista	264
3.5.2	Possibili ulteriori conseguenze penali/amministrative.....	266

CAP. 4

CASI E QUESTIONI	267	
4.1	AMBITO APPLICATIVO, SOGGETTI BENEFICIARI E TIPOLOGIE EDILIZIE	267
4.1.1	Imprese, enti e professionisti, persone fisiche	267
4.1.1.1	Società, cittadini residenti all'estero o stranieri.....	267

4.1.1.2	Enti pubblici e privati.....	271
4.1.1.3	Persone fisiche e liberi professionisti	273
4.1.2	Unico proprietario di fabbricato - Edifici a proprietà indivisa .	274
4.1.2.1	In generale.....	274
4.1.2.2	Comproprietari.....	278
4.1.2.3	Presenza di unità immobiliari in usufrutto, in comodato o locate	279
4.1.3	Limitazioni al numero di interventi per le persone fisiche.....	280
4.1.4	Condomini, edifici unifamiliari, bifamiliari, villini a schiera, unità immobiliari autonome.....	281
4.1.4.1	Condomini, fabbricati vari, singole unità immobiliari	281
4.1.4.2	Edifici unifamiliari e case isolate	284
4.1.4.3	Chiarimenti su autonomia funzionale e ingresso indipendente	284
4.1.4.4	Villette a schiera, bifamiliari e tipologie simili.....	286
4.1.5	Destinazioni e categorie catastali, prima e seconda casa	287
4.1.6	Pertinenze, soffitte, sottotetti, ecc.	290
4.1.7	Immobile senza condominio costituito	294
4.1.8	Conformità edilizia degli edifici.....	295
4.1.9	Necessità di un impianto termico preesistente.....	297
4.1.10	Edifici collabenti, ruderi, edifici al grezzo	300
4.2	INTERVENTI AMMESSI E POSSIBILITÀ DI ESECUZIONE	301
4.2.1	Isolamento termico.....	301
4.2.1.1	In generale.....	301
4.2.1.2	Calcolo superficie disperdente, intervento su singola unità immobiliare.....	304
4.2.1.3	Isolamento termico di soffitte, sottotetti e vani non riscaldati	305
4.2.1.4	Cappotto termico dall'interno	306
4.2.1.5	Ventilazione meccanica controllata	307
4.2.2	Sostituzione impiantistica	308
4.2.3	Interventi trainanti e trainati	311
4.2.3.1	In generale.....	311
4.2.3.2	Sostituzione serramenti/infissi	311
4.2.3.3	Sostituzione impianto autonomo singola unità immobiliare	314
4.2.3.4	Fotovoltaico e ricarica veicoli elettrici	314
4.2.4	Sismabonus	317
4.2.4.1	In generale.....	317
4.2.4.2	Sismabonus, demo-ricostruzione e fabbricato collabente.	321
4.2.4.3	Sismabonus acquisti.....	322
4.2.5	Interventi in corso, trasferimenti, accorpamenti e frazionamenti, mutamenti destinazione	324
4.2.5.1	Interventi in corso, non completati o sospesi.....	324
4.2.5.2	Mutamenti destinazione d'uso	325
4.2.5.3	Frazionamenti e accorpamenti	325
4.2.5.4	Immobile in vendita.....	326

4.2.6	Interventi attuati tramite demolizione e ricostruzione	326
4.2.7	Gestione interventi in condominio, problemi e divergenze	327
4.3	REQUISITI, ATTESTAZIONI E ASSEVERAZIONI, PRATICHE	330
4.3.1	Attestato di prestazione energetica - APE	330
4.3.1.1	Doppio salto di classe energetica - Confronto tra APE ante e post	330
4.3.1.2	APE per il condominio o per la singola unità immobiliare ..	331
4.3.1.3	APE di progetto e/o diagnosi energetica	332
4.3.1.4	Tecnici incaricati per la redazione, protocollo e deposito ..	332
4.3.1.5	APE preesistente e/o per interventi già in corso.....	334
4.3.2	Rispetto dei requisiti energetici e criteri ambientali minimi	334
4.3.3	Edifici vincolati o per i quali sussistano difficoltà tecniche	335
4.3.4	Visto di conformità	336
4.3.5	Documentazione varia e pratiche ENEA	337
4.3.6	Pratiche edilizie, agibilità, ultimazione dei lavori	337
4.3.7	Computo metrico e stati di avanzamento lavori.....	340
4.4	SPESE, MASSIMALI, CUMULO, ALTERNATIVE ALLA DETRAZIONE	345
4.4.1	Calcolo della detrazione, cumulo, massimali e sovrapposizione di interventi	345
4.4.1.1	In generale	345
4.4.1.2	Cumulabilità	347
4.4.1.3	Verifica della congruità dei costi	349
4.4.1.4	Spese per professionisti tecnici, congruità e percentuali ..	351
4.4.1.5	Conteggio delle unità pertinenziali.....	352
4.4.1.6	Massimali per impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo ..	353
4.4.1.7	Massimali per impianti di ricarica veicoli elettrici	354
4.4.1.8	IVA sulle spese per gli interventi	355
4.4.2	Spese varie che rientrano nell'agevolazione, spese professionali.....	356
4.4.2.1	Detraibilità di spese per lavorazioni varie	356
4.4.2.2	Detraibilità delle spese professionali	358
4.4.3	Cessione del credito e sconto in fattura	360
4.4.3.1	Funzionamento del meccanismo	360
4.4.3.2	Tempistiche per il recupero da parte del cessionario	363
4.4.3.3	Cessione/sconto totale o parziale.....	364
4.4.3.4	Soggetti fiscalmente incapienti	365
4.4.3.5	Cessione credito e lavori già in corso oppure interrotti	365
4.4.3.6	Responsabilità e sanzioni in caso di cessione del credito o sconto in fattura	366
4.4.4	Preesistenza di debiti fiscali.....	366
4.5	RUOLO E RESPONSABILITÀ DEI PROFESSIONISTI TECNICI.....	367
4.5.1	Tecnici incaricati per progettazione, direzione lavori, asseverazione - Conflitti di interessi	367
4.5.2	Polizza assicurativa professionale	369

4.6 ALTRE QUESTIONI VARIE	370
4.7 RISPOSTE A FAQ DELL'ENEA E DELL'AGENZIA ENTRATE.....	371
4.7.1 Risposte a FAQ dell'ENEA.....	371
4.7.2 Risposte a FAQ dell'Agenzia entrate.....	375
CAP. 5	
RACCOLTA NORMATIVA RAGIONATA.....	389
5.1 TESTO DEL DECRETO RILANCIO (ARTT. 119, 121 e 122-BIS, D.L. 34/2020)	389
5.2 TESTO DEL DECRETO REQUISITI ECOBONUS (D.M. 06/08/2020) ...	400
5.3 TESTO DELLA CIRCOLARE 08/08/2020, N. 24/E	426
5.4 TESTO DELLA CIRCOLARE 29/11/2021, N. 16/E	446
5.5 MASSIMARIO INTERPELLI AGENZIA ENTRATE	452
5.5.1 Valenza giuridica delle risposte agli interpelli.....	452
5.5.2 Massimario degli interpelli sul Superbonus	452
5.5.2.1 Accorpamento, frazionamento o variazione del numero di unità immobiliari	452
5.5.2.2 Ampliamento volumetrico	454
5.5.2.3 Attestato di prestazione energetica	456
5.5.2.4 Barriere architettoniche.....	458
5.5.2.5 Bonifici	459
5.5.2.6 Calcolo massimali.....	459
5.5.2.7 Cambio di destinazione d'uso.....	461
5.5.2.8 Cessione del credito e sconto in fattura	462
5.5.2.9 Cittadini residenti all'estero o stranieri.....	464
5.5.2.10 Comproprietari, suddivisione dell'onere.....	465
5.5.2.11 Condominio, esistenza, costituzione e interventi eseguiti solo da alcuni condomini.....	465
5.5.2.12 Condominio minimo	468
5.5.2.13 Contributi pubblici ricevuti per gli stessi interventi	469
5.5.2.14 Cooperative edilizie.....	469
5.5.2.15 Edificio vincolato	470
5.5.2.16 Fotovoltaico	470
5.5.2.17 General contractor e altre figure simili	471
5.5.2.18 Immobile a uso promiscuo	473
5.5.2.19 Impianto termico preesistente	473
5.5.2.20 Impianto termico sostituzione.....	474
5.5.2.21 Indipendenza funzionale immobili.....	475
5.5.2.22 Infissi	477
5.5.2.23 Interventi trainati.....	478
5.5.2.24 Intervento in corso alla data del 01/07/2020	478
5.5.2.25 Isolamento termico involucro edilizio	478

5.5.2.26	Muro di contenimento e opere esterne al fabbricato	480
5.5.2.27	Onlus, IACP, Associazioni sportive, Enti religiosi, Fondazioni ed enti vari	481
5.5.2.28	Responsabile dei lavori	486
5.5.2.29	Sismabonus.....	486
5.5.2.30	Sismabonus acquisti	489
5.5.2.31	Spese varie accessorie e di completamento	494
5.5.2.32	Stati di avanzamento lavori	495
5.5.2.33	Superbonus rafforzato nei territori colpiti da sisma.....	495
5.5.2.34	Superficie disperdente lorda, calcolo	496
5.5.2.35	Titoli validi di possesso o detenzione.....	496
5.5.2.36	Supercondominio	498
5.5.2.37	Unico proprietario dell'intero edificio	498
5.5.2.38	Unione di fatto a fini fiscali	499
5.5.2.39	Unità collabenti e in corso di definizione (categorie catastali F/2 e F/4)	500
5.5.2.40	Unità in costruzione.....	501
5.5.2.41	Visto di conformità.....	502



**Pagine non disponibili
in anteprima**



2.1.1.9 Calcolo dei massimali per Onlus e terzo settore

Sono state previste - con l'introduzione del comma 10-bis, art. 119 del D.L. 34/2020, ad opera dell'art. 33 del D.L. 77/2021 - specifiche modalità per determinare il limite di spesa in relazione agli interventi realizzati dai soggetti di cui alla lettera d-bis), art. 119 del D.L. 34/2020 (quindi ONLUS, ODV e APS) da organizzazioni non lucrative di utilità sociale su immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 (come ad esempio: caserme, ospedali, case di cura e conventi).

La norma è stata introdotta per correggere uno dei problemi emersi nella prima fase applicativa del Superbonus, relativamente agli immobili gestiti da Onlus, e cioè il fatto che a fronte di ampie superfici, detti immobili sono generalmente accatastati con un solo subalterno. Poiché l'Agenzia delle entrate aveva in questi casi confermato la modalità di calcolo ordinaria dei massimali, e cioè in base al numero delle unità immobiliari (Circolare 30/E/2020, punto 2.1.1), ecco che i suddetti massimali risultavano nella pratica estremamente bassi, e tali da non rendere conveniente gli interventi agevolabili.

Pertanto, si è scelto di consentire di rapportare gli incentivi alla superficie media di una unità immobiliare. In pratica il limite di spesa ammesso alle detrazioni del Superbonus previsto per le singole unità immobiliari è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile oggetto degli interventi e la superficie media di una unità abitativa immobiliare in base ai dati OMI.

Occorre, al fine di poter applicare tale norma, il possesso dei seguenti requisiti:

- a) Onlus che svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;
- b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d'uso gratuito. Il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Esempio (per intervento di Sismabonus):

- immobile accatastato in B/1, superficie 1.000 mq, situato in Piemonte
- intervento di riduzione del rischio sismico, agevolabile nella misura di 96.000 Euro per unità immobiliare
- superficie media unità immobiliare come da Rapporto immobiliare OMI zona nord-ovest 103,0 mq
- rapporto $1.000 / 103 = 9,71$
- massimale di spesa corretto per Sismabonus = $96.000 \times 9,71 = 932.160$ Euro

2.1.2 Esecuzione “congiunta” di interventi trainanti e interventi trainati

La condizione che gli interventi trainati siano eseguiti “congiuntamente” a quelli trainanti si considera soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi trainati sono ricomprese nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti (si vedano: Circolare 08/08/2020, n. 24/E, punto 2.2; art. 2 del DRE, comma 5; Circolare 22/12/2020, n. 30/E, punto 4.2.2).

Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del Superbonus ad interventi trainati, occorre che:

- le spese sostenute per gli interventi trainanti siano effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione;
- le spese per gli interventi trainati siano effettuate nel periodo di vigenza dell'agevolazione e inoltre nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Si ha riguardo a quanto detto al paragrafo 2.1.1.5 a proposito di come determinare il momento di sostenimento delle spese.

La Circolare 22/12/2020, n. 30/E, punto 4.2.6, ha anche chiarito che per dimostrare che il lavoro trainato è stato svolto tra l'inizio e la fine lavori dell'intervento trainante - se il complesso dei lavori è affidato ad una unica impresa che fattura l'intero intervento con acconti e saldi - è sufficiente un'attestazione da parte dell'impresa stessa. In tutti i casi, a nostro parere, Oltre alla corretta successione delle date delle fatture e dei pagamenti, risulta comunque utile cautelarsi con una dichiarazione dell'impresa o della direzione lavori in merito alla successione dei lavori, da allegare al resto della documentazione.

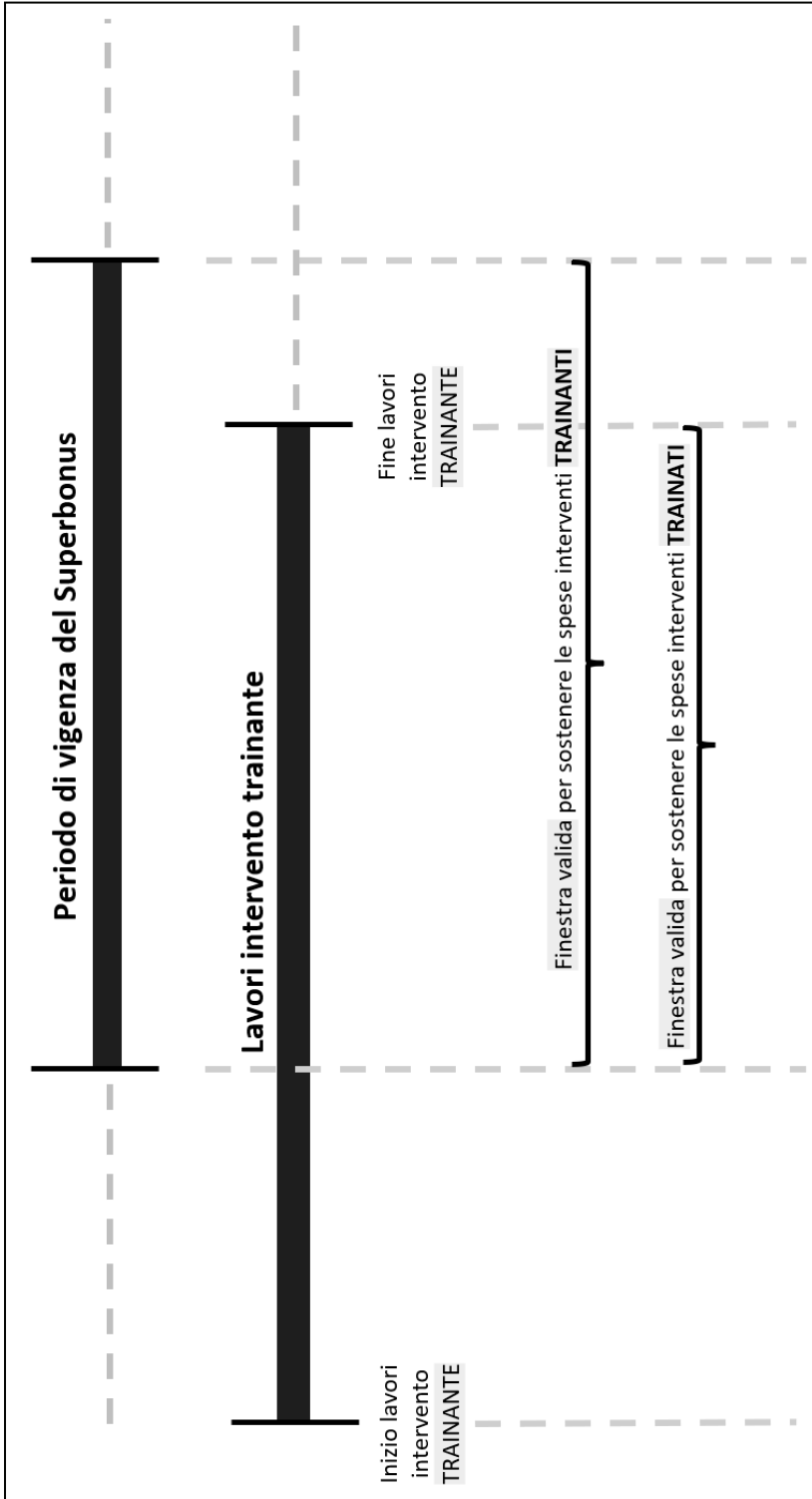
Si riporta di seguito, a ulteriore chiarimento, uno schema grafico esemplificativo.

Lo schema evidenzia la linea della vigenza del Superbonus e quella dello svolgimento dei lavori (le due linee in alto più spesse).

In conseguenza della scansione temporale così delineata, e del dettato normativo, vengono individuate le due finestre temporali utili per il sostenimento delle spese per gli interventi trainanti e trainati, al fine di poter usufruire del Superbonus (le due "graffe stilizzate" presenti nella parte bassa dello schema).

Nello schema, la data di inizio dei lavori per l'intervento trainante è stata volutamente inserita come antecedente al momento di inizio della vigenza del Superbonus (01/07/2020). Questo per rimarcare, come diffusamente chiarito in altri punti, che tale agevolazione si applica - in presenza ovviamente di tutti i requisiti tecnici, soggettivi e oggettivi richiesti - anche agli interventi già in corso a tale data, per le spese sostenute nel periodo di vigenza.

Schema periodi validi per il sostenimento delle spese per interventi trainanti e trainati



Ove possibile gli interventi vanno inseriti nella medesima relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici di cui all'art. 8 del D. Leg.vo 192/2005 nonché al c.d. “Decreto relazioni tecniche”, D.M. 26/06/2015 (cfr. art. 2 del DRE, comma 5).

È inoltre importante sottolineare che possono essere “trainati” gli interventi svolti dal singolo proprietario di unità immobiliare anche non autonoma sita in edificio plurifamiliare (ad esempio un intervento di sostituzione delle finestre comprensive di infissi), solo in presenza di interventi “trainanti” svolti invece dal condominio (si veda la guida dell’Agenzia delle entrate, FAQ nn. 12 e 18).

2.1.3 Esempi di calcolo della detrazione

Si formulano di seguito alcuni esempi di sviluppo dei massimali teorici.

Si noti che negli esempi che seguono, ove riferiti ad intervento in ambito condominiale, si assume per semplicità una ripartizione dell’incentivo in parti uguali per ciascun condomino. Nella realtà, invece, l’importo massimo della detrazione fruibile nel complesso deve in questi casi essere suddiviso in base ai millesimi di proprietà. Infatti, si tenga conto che nei condomini - al fine di stabilire la quota di spesa, e conseguentemente di detrazione spettante a ciascun proprietario - si applica il criterio di ripartizione millesimale in base alla misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, ai sensi dell’art. 1123 del Codice civile. Ne consegue che un singolo condomino potrebbe usufruire di somme maggiori dell’importo previsto come massimale dalla norma per ciascuna singola unità immobiliare.

Si rinvia anche al paragrafo 2.1.1.3 per le regole generali e i criteri su come considerare le pertinenze (garage, cantine, ecc.).

Quanto sopra vale per tutti gli interventi su parti comuni, mentre chiaramente il principio non si applica per gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari, per i quali il massimale di spesa va riferito a ciascuna unità, a prescindere dalle dimensioni.

Esempio 1 - Villetta unifamiliare

Interventi previsti:

- Sismabonus
- Isolamento termico trainante
- Rifacimento impianto termico trainante
- Sostituzione infissi
- Impianto fotovoltaico e sistema di accumulo

INTERVENTO	MASSIMALE	U.I.	TOTALE	MAX DETRAZIONE
Sismabonus	€ 96.000	1	€ 96.000	€ 105.600
Isolamento termico trainante	€ 50.000	1	€ 50.000	€ 55.000
Impianto termico trainante	€ 30.000	1	€ 30.000	€ 33.000
Sostituzione infissi	€ 54.545	1	€ 54.545	€ 60.000
Fotovoltaico (*)	€ 48.000	1	€ 48.000	€ 52.800
Accumulo (**)	€ 48.000	1	€ 48.000	€ 52.800
(*) Max 2.400 x kW			Deve rientrare nella voce sisma totale	
(**) Max 1.000 x kW			Deve rientrare nella voce sisma totale	



**Pagine non disponibili
in anteprima**



3.3 INCARICO DEL TECNICO E COMPENSI

3.3.1 Peculiarità dell'incarico del tecnico per il Superbonus

3.3.1.1 Possibili criticità dell'incarico

L'incarico del tecnico per prestazioni connesse a lavori agevolabili con il Superbonus presenta alcune peculiarità, dovute essenzialmente al fatto che:

- nella maggior parte dei casi sarà necessario uno studio di prefattibilità finalizzato a valutare se ci sono i presupposti oggettivi e soggettivi nonché di tipo tecnico-prestazionale per poter effettivamente procedere con gli interventi agevolabili;
- detto studio di prefattibilità dev'essere compensato al professionista a prescindere dall'esito positivo o negativo e dal fatto che il committente decida o meno di avvalersi del professionista anche per le eventuali fasi successive;
- il cliente potrebbe volersi avvalere, in alternativa al pagamento diretto delle spese, del meccanismo dello "sconto in fattura" anche per le spese tecnico-professionali, meccanismo che deve essere accuratamente regolamentato nel contratto d'opera al fine di definire le conseguenze di una eventuale interruzione dell'incarico e/o di un possibile non completamento dei lavori;
- a causa della complessità delle norme e degli adempimenti, molti committenti si rivolgono a soggetti qualificati come "General contractors" (GC), i quali si occupano di gestire tutti i rapporti con le diverse imprese e con i professionisti, per i quali pertanto in questo caso rappresenteranno "la committenza".

3.3.1.2 Rapporto tra professionista e General contractor

Molti committenti, a causa della complessità che scaturisce dalle norme e dagli adempimenti concernenti il Superbonus - soprattutto per lavori molto articolati e/o afferenti grandi complessi immobiliari - si rivolgono ai cc.dd. "General contractors" (abbreviato GC, in italiano "Contraenti generali"), che si occupano di gestire tutti i rapporti con le diverse imprese e con i professionisti coinvolti.

In relazione all'incarico e al pagamento della parcella del professionista si delineano tre diverse opzioni, che verranno di seguito approfondite:

- 1) la modalità diretta, in cui il committente "reale" conferisce direttamente l'incarico al professionista;
- 2) il mandato senza rappresentanza, in cui il GC agisce in nome proprio e per conto del committente;
- 3) il mandato con rappresentanza, in cui il GC agisce in nome e per conto del committente.

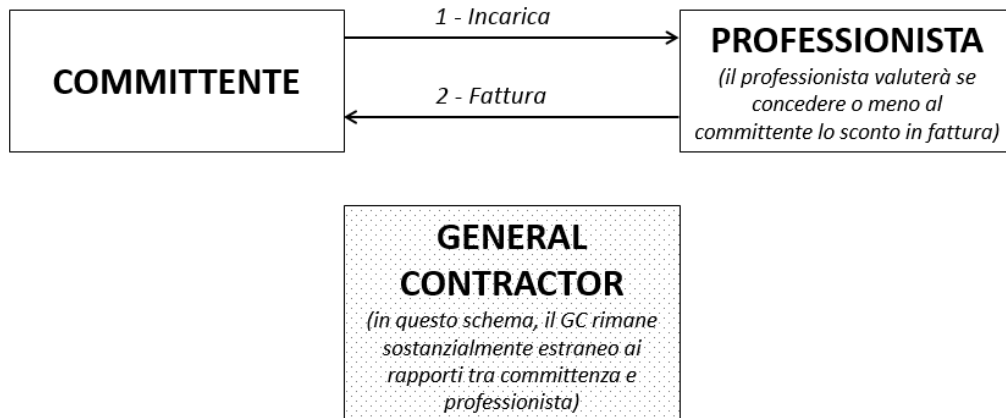
Modalità diretta

Tale modalità consente di bypassare il General contractor conferendo l'incarico direttamente dal committente "reale" al professionista, con conseguente emissione della fattura del professionista al committente.

In tale maniera, tuttavia, qualora il committente voglia optare per lo sconto o la cessione, costringerebbe anche i professionisti alla gestione burocratica dei relativi adempimenti e a sopportarne l'onere finanziario.

D'altra parte, in caso di rinuncia da parte del committente all'opzione dello sconto sulle spese professionali, vi sarebbe un esborso finanziario per il pagamento di tali fatture. Si riporta di seguito una schematizzazione grafica della modalità diretta.

Schema grafico modalità diretta



Qualora dunque il committente voglia optare per lo sconto in fattura e il professionista non abbia intenzione di offrire tale possibilità, lo schema suggerito e maggiormente adottato in questo momento è quello del mandato senza rappresentanza, in cui il GC incarica il professionista in nome proprio ma per conto del committente.

Mandato senza rappresentanza

Questa modalità si articola invece in tre fasi:

- 1) il committente dà mandato al GC di provvedere all'incarico del professionista;
- 2) il professionista fattura le prestazioni al GC, che provvede al pagamento;
- 3) il GC rifattura le prestazioni al committente senza ricarico, distinguendole dal compenso fatturato direttamente dal GC per i lavori.

La strada del mandato senza rappresentanza appare percorribile a condizione che il riaddebito delle prestazioni professionali sia reso completamente trasparente sia a livello di preventivo/contratto che di successiva fatturazione, tramite una precisa e dettagliata esposizione degli oneri tecnici.

Affinché il ribaltamento dei costi sia correttamente eseguito occorre che il mandatario si limiti al mero riaddebito, senza aggiungere ulteriori prestazioni diverse e nuove, che oltre a non essere detraibili (cfr. Interpelli 254 e 261/2021) andrebbero fatturate applicando il regime proprio della prestazione complessivamente resa.

Data poi la natura intellettuale, nonché riservata agli iscritti agli Albi, dei servizi tecnico-professionali erogati, si ritiene che il riaddebito debba essere eseguito con le stesse diciture di cui alle fatture dei professionisti e con indicazione dei nominativi dei medesimi.

Merita inoltre particolare attenzione il fatto che, da un punto di vista civilistico, l'art. 1705 del Codice civile, comma 2, preveda che il mandato sia senza rappresentanza solo



**Pagine non disponibili
in anteprima**



L'immagine che precede riporta la schermata concernente un'asseverazione a fine lavori protocollata e dotata di codice ASID, con le relative schede descrittive (CPID).

3.4.1.10 Correzione degli errori nell'asseverazione

La possibilità di correggere eventuali errori commessi durante la compilazione dell'asseverazione, e la procedura da seguire per farlo, dipende dalla fase in cui ci si trova e dal tipo di errore commesso. La necessità di correggere i dati inseriti può derivare non solo da errori ma anche da altre casistiche, quali ad esempio la volontà di eseguire nuovi interventi prima non previsti (variante in corso d'opera).

Si pensi ad esempio alle seguenti tipologie più frequenti di errori o altre casistiche che necessitano di correzione o modifiche alla procedura:

- errori nella compilazione dei dati anagrafici, codice fiscale, dati catastali delle unità immobiliari oggetto di intervento;
- variante in corso d'opera che si rende necessaria;
- subentro al secondo SAL o a fine lavori di un asseveratore diverso dal precedente;
- errore nella qualificazione dell'intervento edilizio;
- errori nella definizione catastale delle unità (ad esempio omissione di una o più unità);
- errore nella indicazione che si tratti di comune montano oppure no, zona non meccanizzata oppure no.

Nel caso di errori nella compilazione dei dati anagrafici, codice fiscale, dati catastali delle unità immobiliari oggetto di intervento, o altri errori formali di questo tipo, anche se l'asseverazione è stata già protocollata, e dunque è stato acquisito il relativo codice ASID, è possibile annullare il codice ASID medesimo. Per annullare l'asseverazione bisogna cliccare su “*Annulla protocollo*”; l'ASID così annullato verrà poi inserito come riferimento per l'asseverazione successiva.

Se invece la prima asseverazione è stata solo creata ma è in lavorazione, quindi non ancora protocollata, si potrà eliminare l'intero lavoro cliccando sul pulsante “*Elimina lavoro*” che compare in basso, all'interno dell'area personale “*Le mie asseverazioni*”.

Il pulsante “*Annulla protocollo*”, tuttavia, è a disposizione solamente se non si è ancora creata l'asseverazione del SAL successivo (o l'asseverazione a fine lavori se si desidera annullare un SAL del 30%), pertanto tale possibilità di correzione non è disponibile qualora sia stata creata (anche solo creata e non protocollata) l'asseverazione successiva (vedi immagine qui di seguito).

Asseverazione al 30%

Stato: **COMPLETATA**

Codice ASID _____ del _____

PDF **Scarica l'asseverazione Protocollata**

Attenzione: Controllare che il file generato contenga tutte le pagine, più precisamente che l'ultima pagina sia il documento di riconoscimento. In caso contrario almeno un file di cui avete effettuato l'upload non può essere aperto correttamente pertanto occorre annullare l'ASID e rieffettuare l'upload.

Se si riscontrano degli errori è possibile annullare il codice ASID generato. Questo ASID verrà inserito come riferimento nella successiva asseverazione.

Non hai ricevuto l'email della avvenuta trasmissione?

Pertanto, se si è già provveduto ad aprire il SAL successivo, non è disponibile la possibilità di annullare il protocollo del SAL precedente, come da avviso che si riceve prima di confermare l'apertura del nuovo SAL: *“Creando la nuova asseverazione verrà automaticamente bloccato l'annullamento del protocollo della precedente asseverazione”*.

Se pertanto occorre annullare un'asseverazione il cui protocollo non è più annullabile, bisogna procedere come segue:

- 1) creare una nuova asseverazione;
- 2) nella nuova asseverazione, nel campo “Note”, indicare che la nuova asseverazione sostituisce la precedente con codice ASID _____, a causa di errori commessi.

Qualora il codice ASID sia già stato utilizzato per la comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate, occorrerà concordare con quest'ultima la modalità operativa più idonea.

Al fine di meglio comprendere le varie fasi della procedura in cui ci si trova, e pertanto di poter scegliere la modalità operativa possibile per l'eventuale correzione di errori commessi, si riporta nella tabella seguente il significato dei vari codici di colore che l'utente troverà nel portale ENEA in corrispondenza di ciascuna asseverazione, creata o da creare.

COLORE	SIGNIFICATO
Verde	Asseverazione protocollata e con codice ASID
Blu	Asseverazione creata ma in lavorazione e non ancora protocollata
Rosso	Asseverazione chiusa ma non ancora protocollata
Bianco	Asseverazione da creare con SAL precedente completato
Grigio	Asseverazione non attivabile (SAL saltato o presenza di SAL precedente non completato)

Nel caso intervengano varianti in corso d'opera tra il primo SAL e il secondo e/o la fine lavori, nei SAL successivi al primo o a fine lavori è sempre possibile aggiornare il computo precedentemente predisposto, evidenziando le variazioni subentrate all'interno del computo metrico stesso.

Le varianti sono gestite dalla piattaforma con una opzione diversa nel caso in cui:

- abbiano comportato un nuovo deposito della relazione tecnica Legge 10, caso in cui è possibile aggiungere nuovi interventi o modificare quelli già inseriti. Questa voce deve essere selezionata se è necessario modificare il numero e la relativa data di deposito della relazione;
- non abbiano comportato un nuovo deposito della relazione; anche in questo caso è possibile aggiungere nuovi interventi o modificare quelli già inseriti.

Si rinvia alla figura riportata qui di seguito che attiene alla schermata iniziale che viene proposta all'atto di attivare una asseverazione al 60%.

Asseverazione al 60%

Stato: **DA CREARE**

Puoi creare l'asseverazione al 60%
Creando la nuova asseverazione verrà automaticamente bloccato l'annullamento del protocollo della precedente asseverazione.

non ci sono state varianti in corso d'opera

ci sono state varianti in corso d'opera che hanno comportato un nuovo deposito della relazione tecnica.
In tal caso, è possibile aggiungere nuovi interventi o modificare gli interventi già inseriti. da selezionare se è necessario modificare il numero di protocollo e la relativa data di deposito della relazione tecnica. (ex legge 10/91 e art. 8 D.lgs 192/05)

ci sono state varianti in corso d'opera che NON hanno comportato un nuovo deposito della relazione tecnica.
In tal caso, è possibile aggiungere nuovi interventi o modificare gli interventi già inseriti. (ex legge 10/91 e art. 8 D.lgs 192/05)

CREA ASSEVERAZIONE AL 60%

Nell'ambito di questa procedura sarà possibile anche sostituire il computo metrico o l'APE pre o post intervento già caricati in precedenza. La piattaforma propone infatti di continuare utilizzando l'APE ante intervento o post intervento già utilizzato nell'asseverazione al 30%, oppure di caricare un nuovo documento. La stessa procedura viene utilizzata anche per il computo metrico.

Il tutto come da immagine riportata qui di seguito, che si riferisce alla possibilità di sostituire il computo metrico già caricato; la sostituzione degli APE avviene esattamente con le stesse modalità.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



4.3.1.5 APE preesistente e/o per interventi già in corso

D - In relazione all'APE, se il proprietario ne è già in possesso a seguito di interventi svolti due anni fa, deve comunque aggiornarlo prima dell'inizio dei lavori?

R - In assenza di interventi edilizi che incidano sulla prestazione energetica, l'APE ha validità decennale. Tuttavia, ai fini del Superbonus, per la dimostrazione del doppio passaggio di classe energetica, è redatto in tutti i casi l'APE "convenzionale". Pertanto, si ritiene necessario redigere l'APE convenzionale anche in presenza di un APE preesistente sull'edificio, anche se in corso di validità.

In tutti i casi, l'APE convenzionale ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori (vedi FAQ ENEA, risposta 5.e).

D - Il Superbonus è ammissibile per interventi già in corso ma, nel caso non abbia l'APE prima dell'inizio dei lavori, come faccio a dimostrare il salto di classe?

R - Si ritiene ammissibile la redazione di un APE successivo ma riferito alla situazione pregressa all'intervento. Lo indica espressamente l'Interpello 09/12/2020, n. 571, a mente del quale l'APE ante intervento può essere redatto anche successivamente all'inizio dei lavori, e dovrà riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio degli stessi. Nello stesso senso anche Interpello 08/02/2021, n. 88, il quale a sua volta chiarisce che quanto sopra si applica anche in caso di interventi che abbiano avuto inizio prima del 01/07/2020, data di avvio del Superbonus.

Tale adempimento può essere assolto avvalendosi dell'APE compilato con riferimento ai dati dell'impianto ante intervento, al fine di ottenere due APE (ante e post intervento) confrontabili (vedi anche Circolare 22/12/2020, n. 30/E, punto 5.2.7).

4.3.2 Rispetto dei requisiti energetici e criteri ambientali minimi

D - Cosa si intende per "rispetto dei requisiti minimi energetici di legge"?

R - Per gli interventi la cui data di inizio lavori sia pari o successiva al 06/10/2020 (data di entrata in vigore del DRE, vedi art. 12), si intendono i requisiti previsti dal decreto stesso, e in particolare:

- *interventi di isolamento termico*: punto 2 Allegato A + Allegato E;
- *interventi impiantistici*: punti 4-7 e 10 Allegato A + Allegato F.

Per gli interventi la cui data di inizio dei lavori sia antecedente al 06/10/2020, si applicano invece i requisiti precedentemente in vigore, contenuti nel D.M. 19/02/2007 e successive modificazioni, nel D.M. 11/03/2008 come modificato dal D.M. 26/01/2010, nonché nel D.M. 26/06/2015.

Ai sensi dell'art. 12 del DRE, comma 3, la data di inizio lavori può essere comprovata, ove prevista, dal giorno di deposito in Comune della relazione tecnica.

Nello stesso senso anche la Circolare 08/08/2020, n. 24/E (punto 2.1.1), la quale ha chiarito che i parametri a cui fare riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori.

D - In riferimento all'intervento di isolamento termico, che trasmittanze devono avere le stratigrafie su cui si interviene?

R - Si fa riferimento alle trasmittanze indicate nell'Allegato E al DRE, per gli interventi la cui data di inizio lavori sia pari o successiva al 06/10/2020 (data di entrata in vigore del decreto medesimo) e invece a quelle indicate nel D.M. 11/03/2008 come modificato dal D.M. 26/01/2010, per gli interventi la cui data di inizio dei lavori sia antecedente al 06/10/2020.

Si rinvia ad altra risposta più dettagliata in merito.

Il rispetto dei requisiti, ivi compresi quelli derivanti dal rispetto dei CAM, è inoltre oggetto dell'asseverazione prevista dai commi 3 e 13, art. 119 del D.L. 34/2020.

D - La conformità ai criteri ambientali minimi (CAM) vale solo per i materiali isolanti o anche per quelli accessori utilizzati nell'intervento?

R - Per quanto riguarda l'intervento di isolamento termico dell'involucro edilizio opaco, la norma prevede che l'intervento deve essere eseguito con utilizzo di materiali isolanti conformi a quanto previsto dal decreto sui criteri ambientali minimi (CAM) per l'edilizia, D.M. 11/10/2017. Pertanto, il requisito è limitato ai materiali utilizzati per l'isolamento.

4.3.3 Edifici vincolati o per i quali sussistano difficoltà tecniche**D - Negli edifici vincolati, o edifici ante 1946, è possibile conseguire i requisiti minimi delle pareti verticali derogando al rispetto dei valori richiesti?**

R - Il comma 2, art. 119 del D.L. 34/2020 dispone che gli interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013 - di norma soggetti ad aliquote di detrazione inferiori (quindi gli interventi che possono essere "trainati") - possono usufruire della maggiorazione al 110% anche se non eseguiti *congiuntamente* ad uno degli interventi trainanti, nei seguenti casi:

- 1) l'edificio sia sottoposto ad almeno un vincolo ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Leg.vo 42/2004; *oppure*
- 2) gli interventi trainanti non possano essere eseguiti perché vietati da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali.

Resta ferma in questi casi la necessità di rispettare tutti gli altri requisiti per l'esecuzione degli interventi, previsti dal comma 3 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, ivi compreso il doppio salto di classe energetica, che va comunque ottenuto per tutto l'edificio, e che potrà in questo caso essere conseguito tramite il complesso degli interventi trainati eventualmente effettuati su più unità immobiliari congiuntamente.

D - Ci sono casi in cui si può derogare il salto di classi energetiche a uno solo, se si dimostra l'impossibilità di farne due?

R - La risposta è negativa. L'unico caso in cui si può derogare al salto di due classi energetiche è quando tale salto non è possibile in quanto l'immobile si trova, già prima degli interventi, nella classe energetica A3 oppure nella classe A4.

In proposito, con l'Interpello 20/07/2021, n. 488, è stato affermato che anche l'immobile che si trovi già nella classe A4 può usufruire del Superbonus, senza sostanzialmente che sia necessario un salto di classe energetica, nella fattispecie non possibile

D - Non c'è bisogno del traino sugli edifici vincolati, però bisogna sempre superare le due classi energetiche per poter usufruire del Superbonus?

R - La risposta è affermativa. Resta ferma in questi casi la necessità di rispettare tutti gli altri requisiti per l'esecuzione degli interventi previsti dal comma 3 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, che comprendono anche il doppio salto di classe energetica per tutto l'edificio.

Vedi anche Circolare 22/12/2020, n. 30/E, punto 3.1.6.

D - Per la singola unità immobiliare situata in un immobile in condominio vincolato, è possibile effettuare interventi trainati ai fini del Super-Ecobonus?

R - La risposta è affermativa. Infatti, stando a quanto si legge sulla Guida dell'Agenzia entrate, all'esempio n. 7, tale possibilità è ammessa anche per le singole unità immobiliari non "funzionalmente autonome" site in edifici condominiali o plurifamiliari sottoposti a vincoli.

Si vedano anche: Circolare 22/12/2020, n. 30/E, punto 3.1.6; Circolare 08/08/2020, n. 24/E, punto 2.2.

4.3.4 Visto di conformità

D - Chi rilascia il visto di conformità che attesta la sussistenza dei presupposti?

R - Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'art. 35 del D. Leg.vo 241/1997, dai soggetti di cui al comma 3, lettere *a*) e *b*), dell'art. 3 del D.P.R. 322/1998 (iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro, nonché soggetti iscritti nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle CCIAA, in possesso di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti, o diploma di ragioneria), nonché dai CAF (Centri di assistenza fiscale) costituiti ai sensi dell'art. 32 del D. Leg.vo 241/1997 medesimo.

D - La spesa per il visto di conformità è detraibile?

R - La risposta è affermativa, ciò è previsto espressamente dal comma 15, art. 119 del D.L. 34/2020, ai sensi del quale "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".

D - La congruità della spesa per il visto di conformità deve essere asseverata dal tecnico?

R - A nostro parere la valutazione in merito alla congruità della spesa sostenuta per il visto di conformità non è di competenza del tecnico. A tale proposito esistono indicazioni in merito ai compensi rese dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, e da altri organi delle categorie interessate, ma in ogni caso la valutazione di tale compenso non è a nostro parere di competenza del tecnico.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



5.5 MASSIMARIO INTERPELLI AGENZIA ENTRATE

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

5.5.1 Valenza giuridica delle risposte agli interPELLI

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

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

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

- hanno efficacia esclusivamente per lo specifico caso descritto nell'istanza;
- non possono contenere alcun principio innovativo, potendo unicamente fare applicazione di quanto già disciplinato da normativa e prassi esistenti (Circolari o Risoluzioni);
- riguardano casi estremamente specifici e pertanto devono essere applicati con molta cautela a fattispecie più generali;
- prendono in considerazione solo aspetti fiscali, non trattando o dando per scontati aspetti afferenti invece la materia urbanistico-edilizia, o dettagli tecnici, che sono essenziali in una materia come quella trattata;
- sono molto prolissi, contenendo sempre una parte iniziale in cui viene riassunta la disciplina generale dell'istituto del Superbonus;
- le risposte sono elaborate in base al quadro normativo vigente al momento della loro redazione, e pertanto potrebbero non essere aggiornate in funzione di successivi sviluppi, anche già intervenuti al momento della pubblicazione dell'interpello stesso, spesso non immediata.

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

5.5.2 Massimario degli interPELLI sul Superbonus

5.5.2.1 Accorpamento, frazionamento o variazione del numero di unità immobiliari

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

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

Interpello 27/11/2020, n. 562

Calcolo dei massimali per intervento che prevede il frazionamento di una unità immobiliare preesistente in due o più unità immobiliari, o viceversa l'accorpamento di due o più unità immobiliari in una.

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

Interpello 13/04/2021, n. 242

NOTE

Nello stesso senso anche:

- Interpello 24/11/2021, n. 791
- Interpello 15/10/2021, n. 709
- Interpello 17/09/2021, n. 608
- Interpello 14/04/2021, n. 248
- Interpello 10/03/2021, n. 168
- Interpello 24/02/2021, n. 127
- Interpello 07/01/2021, n. 15
- Interpello 07/01/2021, n. 17
- Interpello 08/02/2021, n. 90, che peraltro fa riferimento a un intervento realizzato tramite demolizione e ricostruzione, con variazione del numero delle unità immobiliari
- Interpello 04/11/2020, n. 523

Accorpamento abitazione con pertinenza ad altra unità immobiliare non pertinenziale.

Nell'ipotesi di una abitazione dotata di pertinenza, che venga accorpata ad altra unità adiacente ma non pertinenziale (nella fattispecie, un garage C/6), l'abitazione con pertinenza conta comunque alla stregua di una sola unità, ai fini del calcolo dei massimali.

Interpello 13/04/2021, n. 242

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

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

Infatti, la configurazione dell'immobile ante lavori non appare riconducibile né al concetto di condominio, né a quello di edificio residenziale unifamiliare o di unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti. Non rileva quindi la circostanza che al

termine dei lavori sarà possibile individuare due unità indipendenti e con accessi separati su cortili di proprietà.

Interpello 07/01/2021, n. 15

NOTE

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

Ne segue che quanto riportato dall'Interpello è valido per edifici con 5 o più unità abitative.

5.5.2.2 Ampliamento volumetrico

Interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico di un edificio con ampliamento (senza demo-ricostruzione): detraibilità delle spese riferibili alla parte esistente.

L'intervento di ristrutturazione (senza demolizione e ricostruzione) con ampliamento dell'edificio esistente - nel presupposto che sia inquadrabile nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi della lettera d), art. 3 del D.P.R. 380/2001 - è agevolabile, ma solo per le spese riferibili alla parte esistente. Il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le spese riferite all'intervento realizzato sulla parte già esistente rispetto a quello realizzato sulla parte ampliata o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi i predetti importi rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

Interpello 07/01/2021, n. 12

NOTE

Quanto sopra è valido anche a seguito delle modifiche apportate dall'art. 10 del D.L. 76/2020 al Testo unico dell'edilizia, che consentono a determinate condizioni l'ampliamento in ristrutturazione edilizia, in quanto le richiamate modifiche riguardano esclusivamente il diverso caso in cui siano realizzati interventi edilizi di demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti.

Nello stesso senso anche:

- Interpello 30/08/2021, n. 567
- Interpello 27/07/2021, n. 513
- Interpello 14/04/2021, n. 248
- Interpello 08/01/2021, n. 24, il quale ricorda tuttavia che, invece, l'installazione degli impianti fotovoltaici con il Superbonus può essere effettuata anche su edificio di nuova costruzione, oppure, in caso di ampliamento, con riguardo anche alla spesa riferita alla parte ampliata.

Sismabonus su edificio demolito e ricostruito con aumento volumetrico.

Laddove l'intervento di demolizione e ricostruzione, anche con aumento volumetrico (come consentito a seguito delle innovazioni introdotte dall'art. 10 del D.L. 76/2020, che include nella nozione anche interventi in cui non vengono rispettati la sagoma e/o il sedime originari dell'edificio demolito, o che prevedano un incremento volumetrico ove consentito dalle disposizioni normative urbanistiche o dagli strumenti urbanistici comunali) rientri tra quelli di "*ristrutturazione edilizia*" - di cui alla lettera *d*), art. 3 del D.P.R. 380/2001 - come risultante dal titolo amministrativo, e vengano effettuati interventi rientranti nel Superbonus, è possibile fruire delle citate agevolazioni, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto.

Interpello 07/10/2021, n. 684**NOTE**

A tale proposito si ricorda che la Commissione di monitoraggio per il Superbonus costituita presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici - con parere di ottobre 2020 - ha a sua volta indicato che le spese relative all'incremento di volume a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione sono ammissibili al Super-Sismabonus.

Quanto sopra, tuttavia, solo a partire dal 17/07/2020, data in cui l'art. 10 del D.L. 76/2020 ha inserito l'aumento volumetrico, connesso agli interventi di cui sopra, non meramente legato a "*innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica*" all'interno della definizione della "*ristrutturazione edilizia*", visto che il provvedimento normativo emanato non prevede nessuna specifica retroattività.

Il parere ha chiarito altresì che per l'applicazione di tale novità occorrerà richiedere, se necessario e possibile, all'ente territoriale competente la modifica del titolo abilitativo già rilasciato allineando l'intervento alla ristrutturazione edilizia.

Vedi anche:

- Interpello 27/07/2021, n. 513
- Interpello 07/01/2021, n. 11.

Interventi di risparmio energetico un edificio demolito e ricostruito con aumento volumetrico.

Fermo restando che possono accedere al Superbonus - nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto - gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento che rientrino tra quelli di "*ristrutturazione edilizia*" di cui alla lettera *d*), art. 3 del D.P.R. 380/2001, come risultante dal titolo amministrativo, dalle spese sostenute occorre scorporare quelle derivanti dall'ampliamento.

Interpello 08/02/2021, n. 88**NOTE**

Nello stesso senso anche:

- Interpello 15/10/2021, n. 709
- Interpello 07/10/2021, n. 684
- Interpello 22/06/2021, n. 423