

# SUPERBONUS LA GUIDA/1 DUBBI E PROBLEMI, TUTTE LE RISPOSTE

Con le indicazioni degli esperti del Sole sui lavori ammessi, chi può farli, proroghe e tempi, regole in condominio e le ultime novità. **Domani il secondo fascicolo**

ILLUSTRAZIONE DI STEFANO MARRA



Cari amici, nella speranza di fare cosa gradita, vi invio questa guida al Superbonus con le indicazioni degli esperti de Il Sole 24 Ore.

A presto  
Antonio De Poli

Il Sole  
**24 ORE**

28/07/21

**IFOCUS DEL SOLE 24 ORE**  
Il Sole 24 ORE, Milano, Sett. n.22.  
In vendita abbinata obbligatoria  
con Il Sole 24 ORE a €2,50 (il focus del  
Sole €0,50 + Il Sole 24 ORE €2,00).  
Solo ed esclusivamente per gli abbonati,  
in vendita separata dal quotidiano a €0,50.

Chiuso in redazione il 24 luglio 2021



SUPERBONUS - LA GUIDA/1

7 kW

**Ricarica veicoli elettrici**  
Nella detrazione sono inclusi anche i costi iniziali per la richiesta di potenza addizionale fino a un massimo di 7 kW

# I lavori ammessi

## Efficientamento energetico e antisismico, le regole del 110%

A seguito delle ultime modifiche, l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche è trainato anche dall'adeguamento sismico

**Alessandra Caputo**

Il superbonus è una agevolazione che il legislatore ha previsto con riferimento ad alcuni lavori su immobili eseguiti a partire dal 1° luglio 2020 e fino al 30 giugno 2022 (in alcuni casi oltre, si veda il capitolo 3 relativo alle tempistiche).

L'agevolazione consiste in una detrazione di imposta, pari al 110% delle spese sostenute e rimaste a carico, che consente di ridurre le imposte da versare negli anni successivi a quelli in cui gli interventi sono realizzati. In alternativa alla fruizione diretta dell'agevolazione, per le spese sostenute nel 2021 e 2022, il legislatore consente anche la possibilità di cedere il credito o ottenere uno sconto in fattura.

Per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al superbonus restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente (bonus ristrutturazioni edilizie, ecobonus, sismabonus, bonus facciate).

Il superbonus, come si evince dalla lettura dell'articolo 119 del decreto legge 34/20 (che ha previsto questa agevolazione), spetta solo per gli interventi puntualmente previsti dalla norma che possono essere suddivisi in due categorie:

1 la prima è quella dei cosiddetti "trainanti", ovvero di interventi per i quali la detrazione spetta direttamente, fermo restando il rispetto dei requisiti previsti dalla legge;

2 la seconda è quella degli interventi definiti "trainati" per i quali il superbonus spetta

solo se eseguiti congiuntamente con uno degli interventi trainanti. Si analizzano di seguito singolarmente le due categorie.

### Interventi trainanti

Gli interventi trainanti hanno, come prima accennato, un duplice vantaggio, vale a dire quello di essere assoggettati di per sé al superbonus e di consentire l'applicazione della detrazione del 110% anche ad altri interventi. Sono trainanti i seguenti tre interventi:

- l'isolamento termico degli edifici (cappotto);
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti;
- gli interventi antisismici di cui all'articolo 16 del Dl 63/13 (sismabonus).

Per ciascun intervento è previsto uno specifico limite di spesa, differenziato anche a seconda del tipo di immobile su cui gli interventi si eseguono (villette unifamiliari, edifici in condominio).

Per fruire della detrazione del 110%, gli interventi di isolamento termico e quelli di sostituzione degli impianti di climatizzazione devono rispettare un duplice requisito:

- 1 devono essere rispettati i requisiti tecnici di cui al Dm 6 agosto 2020;
- 2 devono garantire il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio o, nel caso in cui ciò non sia possibile, quella più elevata.

Il miglioramento termico, che deve essere dimostrato mediante l'attestato di prestazione energetica ante e post redatto da un tecnico abilitato, non è richiesto per

gli interventi di adeguamento sismico.

### Interventi trainati

La realizzazione di un intervento trainante consente di estendere la detrazione del 110% anche ad altri interventi che, da soli, non ne avrebbero diritto. Questi interventi trainati possono essere raggruppati in quattro categorie:

- interventi di efficientamento energetico (ecobonus);
- installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati;
- installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;
- eliminazione delle barriere architettoniche.

La prima categoria, quella degli interventi di efficientamento energetico, comprende tutti gli interventi di riqualificazione degli edifici che consentono di conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria nonché gli interventi di miglioramento termico dell'edificio quali coibentazioni, pavimenti, finestre comprensive di infissi e quelli di installazione di schermature solari e chiusure oscuranti.

Questi interventi sono trainati dall'isolamento termico e dalla sostituzione di caldaia (non dal sismabonus).

La seconda categoria, quella dell'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo, invece, è trainata da qualsiasi trainante (anche sismabonus). Per beneficiare della detrazione è poi necessaria un'ulteriore condizione, ovvero che l'energia non autoconsumata in sito o non condivisa per l'autoconsumo venga ceduta al Gse (gestore dei servizi energetici) mediante la pratica del ritiro dedicato.

L'installazione degli impianti fotovoltaici può avvenire sugli edifici o su strutture pertinenziali. Alle stesse con-

### IN SINTESI

Con lo scopo di dare una spinta al settore dell'edilizia, il legislatore, con il decreto Rilancio (Dl 34/20) ha previsto l'innalzamento della detrazione per alcuni interventi sugli immobili che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti o interventi antisismici, eseguiti da persone fisiche, condomini, enti non commerciali, Istituti autonomi case popolari. Nel rispetto di specifici requisiti, la detrazione spetta in misura pari al 110% delle spese sostenute; in sostanza, a fronte di una spesa pari a 100 è possibile ottenere una detrazione pari a 110.

Gli interventi che danno diritto al superbonus possono essere distinti in due categorie:

- 1 interventi "trainanti" (cioè interventi di isolamento termico degli edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e di adeguamento sismico);
  - 2 "trainati" (altri interventi di efficientamento energetico, installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo, installazione delle colonnine di ricarica per i veicoli elettrici, eliminazione delle barriere architettoniche).
- Questa seconda categoria di interventi si definisce dei "trainati" perché beneficiano della detrazione del 110% solo se eseguiti congiuntamente a uno dei trainanti.

dizioni, la detrazione del 110% spetta anche per l'installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati (ovvero impianti che permettono di accumulare l'elettricità prodotta e utilizzarla in un momento successivo).

Beneficia della detrazione del 110% anche l'installazione delle colonnine di ricarica per i veicoli elettrici. Al pari degli interventi di efficientamento energetico, questi interventi sono trainati nel superbonus solo se eseguiti congiuntamente agli interventi di isolamento termico e a quelli di sostituzione della caldaia (non, invece, dal sismabonus). Nella detrazione sono inclusi anche i costi iniziali per la richiesta di potenza addizionale fino a un massimo di 7 kW.

L'ultima categoria di interventi trainati è quello della eliminazione delle barriere architettoniche. Si tratta, in particolare, degli interventi aventi ad oggetto l'installazione di ascensori e montacarichi e la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3 della legge 104/92. L'agevolazione si applica anche se le opere sono effettuate a favore di persone over 65.

A seguito delle ultime modifiche, l'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche è trainato nel superbonus da qualsiasi trainante mentre in un primo momento era trainato solo dagli interventi di isolamento termico e di sostituzione della caldaia e non dall'adeguamento sismico. ●

## SUPERBONUS - LA GUIDA/1

50%

**Residenziale**

In condominio possibile fruire del 110% senza limiti quando la superficie delle unità destinate a residenza superi il 50%

## Domande & risposte

### I principi generali

Risposte ai quesiti a cura di

**Agenzia delle Entrate, Alessandro Borgoglio, Alessandra Caputo, Fabio Chiesa, Elisa de Pizzol, Luca De Stefani, Francesco Paolo Fabbri, Giorgio Gavelli, Giampiero Gugliotta, Massimo Ianni, Silvio Rivetti, Luca Rollino, Barbara Zanardi, Marco Zandonà**

## 1

### Contributi e 110%

Come previsto dal comma 1-ter dell'articolo 119 del DL 34/20, nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, il superbonus spetta «per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione». Significa che l'incentivo del 110% deve essere calcolato sulla spesa al netto del contributo (ad esempio: spesa = 50.000; contributo = 10.000; superbonus = 50.000 - 10.000 = 40.000 \* 110% = 44.000) oppure significa che si deve calcolare la detrazione sulla spesa totale e poi sottrarre l'ammontare del contributo (ad esempio = spesa = 50.000; contributo = 10.000; superbonus = 50.000 \* 110% = 55.000 - 10.000 = 45.000)?

La risoluzione 28/E/21 ha chiarito che con riferimento al superbonus (in conformità con la precedente prassi in materia di sismobonus) eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione. Pertanto, nell'esempio prospettato, dalla spesa di 50mila euro deve essere scorporato il contributo di 10mila euro e l'incentivo del 110% deve essere calcolato sulla spesa al netto del contributo. Rimane fermo che, ai fini della detrazione, si deve sempre tenere conto dei massimali di spesa ammessi alla detrazione (anche a tali fini la spesa sostenuta va assunta al netto di eventuali contributi).

(Risposta agenzia delle Entrate)

## 2

### Come si contano le pertinenze

Se in un edificio, esiste una pertinenza accatastata autonomamente quale ad esempio un posto auto (non un box) posizionato nel garage al piano interrato, questo genera un limite autonomo di spesa nei massimali? Ad esempio un condominio

costituito da 3 appartamenti e 3 posti auto posizionati nel seminterrato il limite di spesa per il cappotto termico è 6 X 40.000 euro?

Nella circolare 30/E/20 (si veda quesito 4.4.4) è stato precisato che «conformemente a quanto previsto per l'ecobonus e per il sismobonus spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del superbonus, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. In sostanza, in un edificio in condominio con 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per 8.(..) Ai fini della determinazione del limite in questione, non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi». Pertanto, qualora il posto auto sia posizionato nel garage al piano interrato dell'edificio oggetto dell'intervento agevolabile, sia pertinenziale di una abitazione e sia accatastato autonomamente, il limite di spesa va calcolato tenendo conto anche di tale pertinenza. Nell'esempio riportato, dunque, il limite di spesa sarà pari a 240mila euro in quanto si terrà conto anche delle ulteriori 3 pertinenze.

(Risposta agenzia delle Entrate)

## 3

### Pertinenze e massimali

Si chiede conferma che in un edificio posseduto da un unico proprietario composto da tre unità immobiliari e da tre pertinenze:

a) è possibile eseguire lavori al 110% in ottemperanza all'articolo 119, comma 9, lettera a), del DL 34/20 in quanto ai fini del calcolo richiesto da tale norma le pertinenze non contano; b) il limite di spesa per i lavori eseguiti sulle parti comuni dell'edificio si ottiene moltiplicando l'importo previsto per 6 unità immobiliari (ossia comprendendo anche le pertinenze).

La legge di Bilancio 2021, alla lettera n), del citato comma 66, ha modificato il predetto comma 9, lettera a) dell'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il superbonus si applica anche agli interventi effettuati «dalle persone fisiche, 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 da più persone fisiche». Per effetto della modifica sopra indicata, pertanto, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche ed è riferita alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021. Anche in tale ultima ipotesi i predetti soggetti possono beneficiare del superbonus per gli interventi realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli inter-

venti effettuati sulle parti comuni dell'edificio (si veda articolo 119, comma 10). Ai fini della verifica del limite delle quattro «unità immobiliari», in assenza di specifiche indicazioni nella norma, si ritiene che le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica operata dalla legge di Bilancio 2021. Pertanto, può fruire del superbonus anche l'unico proprietario di un edificio composto da 3 unità immobiliari abitative e 3 pertinenze, che realizza interventi finalizzati al risparmio energetico sulle parti comuni del predetto edificio. Si applica anche in tale ipotesi il limite delle due unità immobiliari previsto dal comma 10 dell'articolo 119 (secondo cui «le persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 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») che riguarda la possibilità di effettuare interventi «trainati» sulle singole unità dell'edificio possedute da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. Tenuto conto che la previsione di cui trattasi è inserita nel comma 9, lettera a) dell'articolo 119, ai fini dell'applicazione del superbonus, agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in «condominio». Pertanto, con riguardo alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al superbonus - al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio - occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze. Anche in relazione agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, va verificato che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza. Quindi è possibile fruire del superbonus, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento. Resta esclusa la possibilità di beneficiare del superbonus per le spese relative ad interventi «trainati» realizzati sulle singole unità non residenziali.

(Risposta agenzia delle Entrate)

## 4

### Barriere architettoniche e cessione

Con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche, ex art. 16-bis, comma 1, l e) Dpr 917/86, la legge di Bilancio 2021 li ha inclusi tra gli interventi trainati, tuttavia dal tenore letterale dell'articolo 121 DL 34/20 non pare possibile includere tali interventi tra quelli, richiamati dal 2° comma della citata disposizione, per i quali è possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura. L'Agenzia invece li inserisce tra quelli cedibili. Si chiede cortesemente un chiarimento. Relativamente alle spese sostenute a partire

## SUPERBONUS - LA GUIDA/1

48.000 €

**Fotovoltaico**

Il massimale di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico è di 48mila euro

dal 1° gennaio 2021, per gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir, in alternativa alla fruizione diretta del superbonus, può essere esercitata l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito: è quanto chiarisce il Mef con la risposta all'interrogazione in commissione Finanze della Camera numero 5-05839 del 29 aprile 2021, che conferma sostanzialmente quanto già anticipato dall'Agenzia nella propria Guida di marzo 2021 (pagina 20). Come indicato dal lettore, si tratta in realtà di una possibilità concessa al di là del dettato normativo di cui all'articolo 121, comma 2, del Dl 34/20. Sarebbe pertanto auspicabile una modifica stessa del precetto normativo.

## 5

## Infissi esclusi dal sismabonus

**Intervento di demolizione e ricostruzione con recupero del patrimonio edilizio esistente di un condominio in cui una delle 6 unità immobiliari di cui è composto (fienile C/7) non è dotata di impianto di riscaldamento preesistente. Si procederà al cambio di destinazione d'uso del fienile in abitativo. Gli infissi per l'unità priva dell'impianto di riscaldamento preesistente (fienile per cui si procederà alla trasformazione in abitativo) possono rientrare nel capitolo sismabonus?**

La risposta è negativa, in quanto gli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi rientrano tra gli interventi di riqualificazione energetica (ecobonus) e non di sismabonus (articolo 1, comma 345, della legge 296/06 e articolo 14 del Dl 63/13). Ad abundantiam, si precisa anche che «è agevolabile la sostituzione di finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettino i requisiti di trasmittanza termica U (W/m<sup>2</sup>K) richiesti» (Enea, "Vademecum: Serramenti e infissi" aggiornato il 17 maggio 2021 di richiamo di quanto previsto dal comma 345 dell'articolo 1 della legge 296/06). Nel caso di specie, quindi, considerato che il fienile non è dotato di impianto di riscaldamento preesistente e che pertanto non si rispetta nemmeno la condizione richiesta per beneficiare dell'ecobonus (ordinario al 50% o, ricorrendo le altre condizioni previste ex lege, al 110%), si esclude che l'unità immobiliare in questione possa beneficiare di alcuna agevolazione per la sostituzione degli infissi.

## 6

## Sismabonus, acquisti a termine

**Una società di costruzioni acquista il 30 giugno 2021 un capannone e successivamente lo demolisce realizzando 2 villette con maggiore volumetria costruendo con caratteristiche antisismiche e migliorando la classe di rischio. Se rivende entro il 30 giugno 2022 gli acquirenti persone fisiche possono beneficiare del super sismabonus acqui-**

**sti nella misura del 110% su un massimo di 96.000 euro per unità visto che il sisma bonus "normale" (75%-85%) è scaduto il 31 dicembre 2021? Quali condizioni devono soddisfare?**

La risposta è affermativa purché nel provvedimento urbanistico sia previsto il cambio di destinazione d'uso in abitazione e l'ampliamento sia in linea con gli strumenti urbanistici e legittimato dal provvedimento abilitativo dei lavori. Il rogito, con le regole attuali, deve essere stipulato entro il 30 giugno 2022 e gli acquirenti devono essere persone fisiche. C'è, però, da considerare anche che la legge di conversione del Dl semplificazioni, nel passaggio alla Camera, ha allungato il termine per la rivendita legata al sismabonus acquisti da 18 a 30 mesi.

## 7

## Come modificare gli infissi

**Vorrei sapere se è ammissibile nel 110% la spesa trainata sostenuta per la sostituzione di un infisso di dimensioni inferiori rispetto a quello esistente, oppure se tale spesa può rientrare unicamente in quelle detraibili al 50%?**

Secondo le indicazioni informali dell'Enea (si veda l'assistente Virgilio sul portale istituzionale), la detrazione sarebbe ammessa solo a parità di superficie e di forma, quindi per ottenere le detrazioni fiscali le bucatore non possono essere modificate, mentre può essere tollerato uno scostamento molto contenuto (nell'ordine del 2%) sulle dimensioni derivante da ragioni tecniche non eludibili; tuttavia, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione questa regola non è valida, e in questo caso si prende a riferimento geometrico, dimensionale e di posizione la situazione post opera. Inoltre, nel caso di contemporanea installazione di un cappotto termico esterno, si possono modificare le dimensioni del serramento derivanti esclusivamente dal restringimento della bucatore esterna. Infine, anche nel caso di contemporanea installazione di impianto radiante a pavimento è ammessa una deroga alle dimensioni originarie delle finestre o portefinestre derivante esclusivamente dall'innalzamento del pavimento. Al di fuori degli interventi relativi al risparmio energetico di cui all'articolo 14 del Dl 63/13 (detrazione al 50%), anche in versione al 110% ex articolo 119, comma 2, del Dl 34/20, la variazione di forme e di misure degli infissi è invece ammessa quando l'intervento si configura come recupero del patrimonio edilizio ex articolo 16-bis del Tuir (ristrutturazione, manutenzione straordinaria).

## 8

## Fotovoltaico, massimale autonomo

**Ai fini del 110% con riferimento alla realizzazione di un impianto fotovoltaico (trainato) il limite massimo di spesa (48mila euro) va ad incidere sul limite 96mila euro del sismabonus?**

La risposta è negativa. Gli interventi relativi

alla messa in sicurezza antisismica hanno un massimale di spesa pari a 96mila euro, mentre quelli di installazione dell'impianto fotovoltaico hanno un proprio massimale di 48mila euro e comunque di 2.400 euro per ogni Kw di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.

## 9

## Ristrutturazioni e 110, tetto unico

**Se effettuo lavori di intervento sismico 110% e allo stesso tempo rifaccio il bagno (50%), in questo caso l'aliquota del 50% non viene portata dal 50% al 110%? In una risposta a interpello dell'Agenzia (n. 455/2020), quando dice che i lavori del 110% inglobano quelli al 50% intende "solo" per quanto attiene il limite di 96mila euro che sarà unico. Mi date conferma?**

La risposta è positiva per entrambi i quesiti. Gli interventi relativi alla messa in sicurezza antisismica godono della detrazione al 110%, mentre quelli di recupero del patrimonio edilizio hanno una detrazione al 50% che resta tale anche in caso di simultanei interventi antisismici agevolati al 110%. Ciò che precisano le Entrate nella risposta all'istanza di interpello 455/20, è proprio che, nel caso in cui vengano eseguiti sul medesimo immobile sia interventi di recupero del patrimonio edilizio sia interventi antisismici, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è pari a 96mila euro totali.

## 10

## Ascensori sempre trainati

**Riguardo all'installazione dell'ascensore, l'intervento deve essere trainato dal sismabonus, e in tal caso il plafond di spesa di 96mila euro per unità immobiliare è onnicomprensivo, oppure deve essere trainato da uno degli interventi trainanti ecobonus; anche in questo secondo caso il limite di spesa è onnicomprensivo?**

Gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e) del Tuir (tra i quali rientra l'installazione di un ascensore) possono essere trainati al 110% sia dal super ecobonus che dal super sismabonus. In ogni caso, il limite di spesa è di 96mila euro per unità immobiliare e tale massimale è condiviso solo con gli eventuali interventi antisismici e di recupero del patrimonio edilizio.

## 11

## Limiti per i vani non riscaldati

**In un edificio nel quale vengono realizzati il cappotto integrale (pareti cielo-terra e copertura) e la sostituzione degli infissi nei singoli appartamenti, ottenendo così il doppio salto di classe energetica, sono ammessi al bonus del 110% anche la sostituzione del portone di**

## SUPERBONUS - LA GUIDA/1

60.000 €

## Infissi

Nell'ambito di una ristrutturazione le spese detraibili di sostituzione degli infissi sono massimo 60mila €

**ingresso alla scala condominiale, degli infissi lungo la stessa scala e dei portoni delle singole autorimesse? Si tratta di ambienti che evidentemente non sono riscaldati ma che, a lavori compiuti, sarebbero protetti dal cappotto.**

La risposta è negativa. Come più volte ribadito dalle Entrate (circolare 24/E/20, paragrafo 2.1.1; guida Entrate "Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico - marzo 2019", pagina 13), nonché dall'Enea (da ultimo anche dall'assistente virtuale Virgilio sul portale istituzionale), «anche nel caso degli infissi, è agevolabile soltanto la sostituzione di quelli che delimitano il volume riscaldato rispetto all'esterno o a spazi non riscaldati». Pertanto, gli infissi indicati dal lettore, relativi a vani non riscaldati, non sono agevolabili al 110 per cento.

## 12

## Pompe di calore con ecobonus

**Un appartamento di 70 mq è composto da cucina, tinello, due camere e bagno, e la pompa di calore è presente solo in cucina, in tinello e in una camera. Volendo effettuare un intervento comprensivo di cappotto, infissi e pompe di calore, sarà possibile godere dell'ecobonus del 110%?**

La risposta è affermativa. Ai fini dell'ecobonus 110% è sufficiente che preesista un impianto di riscaldamento, anche a pompa di calore, che riscaldi la casa nella sua interezza, senza necessità che il terminale sia presente in tutte le stanze.

## 13

## Lavori complementari agevolati

**In un intervento di demolizione e ricostruzione, ai fini del sismabonus 110%, la spesa complessiva detraibile che andrà indicata nell'Allegato B asseverata dal tecnico professionista include, oltre al costo della struttura in cemento armato anche il costo inerente la tamponatura esterna, la copertura e pavimentazione del solaio, la tramezzatura interna, il massetto e pavimentazione nonché anche il costo degli impianti posati sottotraccia nei muri perimetrali ed interni?**

Come chiarito dalle Entrate «quando si esegue un intervento antisismico ammesso al superbonus sono agevolabili anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, ad esempio, per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso. Anche tali spese concorrono al limite massimo di spesa ammesso al superbonus pari a 96mila euro per immobile» (circolare 30/E/20, paragrafo 4.4.3). Pertanto, gli interventi indicati dal lettore sembrano rientrare nel superbonus in quanto, appunto, di completamento rispetto all'intervento di demolizione e ricostruzione antisismica. Resta salva la valutazione finale del tecnico incaricato della asseverazione di cui all'articolo 119, comma 13, del Dl 34/20, che dovrà asseverare anche la congruità delle spese.

## 14

## Da edificio agricolo a casa, sì al 110%

**A seguito dell'acquisto e della ristrutturazione in corso di un edificio agricolo in origine di categoria C/2, si chiede se è possibile beneficiare dell'agevolazione del superbonus per riqualificazione energetica considerando che l'edificio:**

- 1) è annesso a un complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo e dell'allora azienda agricola a esso collegata;
- 2) è composto dal deposito agricolo e da un altro edificio edilizio in appoggio (un portico a tutta altezza, nel quale a suo tempo venivano ricoverate le macchine agricole e venivano stoccati i prodotti del fondo);
- 3) nella parte di deposito, l'edificio era riscaldato da più stufe a legna (che nel caso specifico, alla luce di quanto indicato dalla circolare 30/E/20, possono essere considerate impianti di riscaldamento).

Se si tratta di un annesso agricolo accatastato in C/2 (magazzino o locale di deposito) non si rende applicabile il 110%, ma per gli stessi interventi di efficientamento energetico si può applicare l'ecobonus ordinario del 65% (articolo 1, comma 58, della legge 178/20, di Bilancio 2021; si veda anche la guida al 65% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)). Anche in questo caso è necessario che l'edificio sia provvisto di impianto di riscaldamento preesistente (costituito anche da stufe a legna). Se vengono eseguiti più interventi contestuali (infissi, cappotto, impermeabilizzazione), il limite massimo di detrazione per l'intero edificio è pari a 100mila euro (riqualificazione energetica globale). Si evidenzia che se invece si intende trasformare l'edificio agricolo in edificio abitativo, allora sarà possibile fruire del superbonus al 110% (articoli 119 e 121 del Dl 34/202 convertito in legge 77/20; articolo 1, commi 66-77 della legge 178/20). La detrazione del 110% si applica, infatti, anche con riferimento agli interventi eseguiti sui fabbricati rurali a destinazione abitativa (non accatasti in A/1, A/8 o A/9) o a quelli non abitativi che sono trasformati in abitazione e per i quali il provvedimento urbanistico abilitativo dei lavori prevede il cambio destinazione d'uso in abitazione (per esempio da magazzino, o deposito, in abitazione).

## 15

## Impianti di riscaldamento singoli

**Possiedo un'abitazione dotata di impianto di riscaldamento con i termosifoni, nel 2019 ho tolto la caldaia perchè si era rotta, nel frattempo mia madre è deceduta, per cui a oggi non ancora ho provveduto a mettere una nuova caldaia, intervento che posso fare dato che l'impianto è perfettamente funzionante. Inoltre la abitazione è fornita di camino a norma e di split per aria calda nel bagno. Chiedo: posso aderire al 110% con cappotto, caldaia, finestre e fotovoltaico?**

La risposta è affermativa. L'Enea nella Faq 4 e l'agenzia delle Entrate nella circolare 30/20

(punto 4.5.1, pagina 38) hanno precisato che per poter usufruire delle detrazioni fiscali previste dall'ecobonus e dal superbonus è sufficiente che l'impianto di riscaldamento sia funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria. Inoltre l'Agenzia ha specificato che per gli interventi realizzati a partire dall'11 giugno 2020 – data di entrata in vigore del Dlgs 48/20 che ha fornito una nuova e più estesa definizione normativa di impianto termico prevista dal punto 1-trices del comma 1 dell'articolo 2 del Dlgs 192/2005 – pure i camini (oltre alle stufe a legna o a pellet e ai termocamini) sono considerati impianto di riscaldamento. Di conseguenza il lettore, ferme le altre condizioni richieste dall'articolo 119 del decreto Rilancio, potrà beneficiare del super ecobonus al 110% per la realizzazione degli interventi di efficienza energetica richiesti.

## 16

## Interventi antisismici su due unità

**Si parla di una villetta con due appartamenti autonomi e di abbassamento del terreno nel versante nord con fessurazione del pavimento della corte di entrambe. Il geologo consiglia la regimazione acque per evitare alterazione delle prestazioni geotecniche terreno fondazione. L'ingegnere prevede la realizzazione di una palificata con messa a nudo del piano di fondazione delle travi rovesce e valutazione dello stato di fatto. Rientra nel sismabonus? In senso positivo sembra andare la risposta 68 del 1° febbraio 2021 delle Entrate.**

La risposta all'istanza di interpello 68/2021 si riferisce a interventi antisismici da realizzare su un edificio condominiale, mentre non è chiaro se, nel caso esaminato, i due appartamenti definiti "autonomi" dal lettore siano due unità di un condominio (seppur minimo) oppure due unità con accesso autonomo dall'esterno e funzionalmente indipendenti. Su tale seconda ipotesi si è pronunciata a febbraio 2021 la commissione Monitoraggio istituita dal presidente del Consiglio superiore dei Lavori pubblici la quale, rispondendo in merito a quesiti posti dalle Entrate relativamente a unità funzionalmente autonome e indipendenti, ha affermato che bisogna verificare la fattibilità degli interventi antisismici dal punto di vista strutturale e verificare che l'intervento coinvolga un'«intera unità strutturale (Us)», concetto per il quale non ha alcun rilievo il fatto che le unità immobiliari presenti nell'edificio siano funzionalmente indipendenti e dispongano di accesso autonomo. Di conseguenza, tornando al caso, che si tratti di condominio minimo o di due unità indipendenti, gli interventi antisismici dovranno comunque riguardare la villetta nel suo complesso. Ciò premesso, se gli interventi prospettati risultano funzionali all'adozione di misure antisismiche in relazione alle parti strutturali della villetta e il professionista abilitato rilascia apposita asseverazione dalla quale risulti l'efficacia dei lavori eseguiti ai fini dell'adozione di misure antisismiche, si ritiene che si possa beneficiare del super sismabonus al 110%.

SUPERBONUS - LA GUIDA/1

2 unità

**Il tetto**

Solo per l'ecobonus su singole unità il 110% spetta per gli interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari

# I beneficiari

## Accedono all'agevolazione anche i condòmini non persone fisiche

Non vi sono requisiti particolari per le spese sulle parti comuni, che possono riguardare tanto i professionisti quanto le imprese

**Luca De Stefani**

Il superbonus del 110% può essere usufruito principalmente dalle persone fisiche e dai condòmini, con l'esclusione, quindi, per i lavori sulle singole unità immobiliari delle imprese, delle società e dei professionisti.

Le detrazioni Irpef e/o Ires sui lavori edili standard (cioè non quelle al 110%, introdotte dal decreto Rilancio) si applicano per l'ecobonus a tutti i contribuenti (persone fisiche, professionisti, imprese e società, anche di capitali) e su tutti gli immobili (anche quelli merce, per la risoluzione 25 giugno 2020, n. 34), per l'antisismico a tutti i contribuenti e sulle «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive» (anche quelli merce), per il fotovoltaico ai soggetti Irpef (comprese le società di persone) e sulle abitazioni e per le colonnine a tutti i contribuenti e su tutte le tipologie di immobili.

Per beneficiare del superbonus del 110% su questi interventi, invece, è necessario rispettare anche le condizioni soggettive indicate nei commi 9 e 10 dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, descritte di seguito.

### Condomini

Tra i soggetti che possono effettuare gli interventi a cui spetta il superbonus del 110%, il decreto Rilancio cita i «condòmini», pertanto, i beneficiari finali del bonus sono i «condòmini», ai quali viene ripartita la detrazione relativamente alle spese sulle

parti comuni condominiali, in base alla suddivisione millesimale degli edifici o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale.

Non vi sono requisiti particolari per i condòmini (sempre per le spese sulle parti comuni), i quali possono essere, ad esempio, persone fisiche, professionisti e imprese (anche come società di persone o capitali).

Per chi possiede e detiene abitazioni non è necessario che queste unità siano adibite ad «abitazione principale» dei condòmini.

I condòmini, anche sotto forma di persone fisiche, possono essere agevolati per le spese condominiali sulle parti comuni, anche per un numero maggiore di due unità immobiliari.

### Persone fisiche

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

Questa definizione esclude quindi le unità immobiliari possedute o detenute nell'ambito imprenditoriale o professionale, ma non quelle possedute o detenute in am-

bito privato dalle persone fisiche, che pur hanno una posizione Iva imprenditoriale o professionale.

### La circolare 24/2020

Come chiarito dall'agenzia delle Entrate, nella circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, al paragrafo 1.2, con la locuzione «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», infatti, il legislatore ha inteso precisare che il superbonus riguarda unità immobiliari non riconducibili agli immobili strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni, alle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività e ai beni patrimoniali appartenenti all'impresa (le abitazioni immobilizzate).

### Il limite di due unità

Solo per l'ecobonus (comprensivo dei nuovi interventi «trainanti» e di quelli per l'eliminazione delle barriere architettoniche) e indirettamente per le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, il superbonus del 110% può però spettare per gli interventi realizzati su un «numero massimo di due unità immobiliari» (anche se fanno parte dello stesso condominio).

Questa limitazione si applica indirettamente anche per la detrazione del 110% sulle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, in quanto queste ultime sono agevolate al 110% solo se installate «congiuntamente ad almeno uno» dei nuovi interventi «trainanti» dell'ecobonus, per i quali si applica, come detto, la limitazione del «numero massimo di due unità immobiliari».

Per il 110% sull'ecobonus e sulle colonnine, quindi, sono agevolati i lavori eseguiti da contribuenti «persone fisiche» (non imprenditori o professionisti) solo per «due uni-

### IN SINTESI

Il 110% riguarda solo gli interventi effettuati:

- 1 dai «condòmini» e dalle «persone fisiche, 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 da più persone fisiche»;
- 2 «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari», ma solo per il risparmio energetico «qualificato», comprensivo dei nuovi interventi «trainanti» (e indirettamente delle colonnine di ricarica), solo per un «numero massimo di due unità immobiliari». Questa limitazione non si applica «per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio»;
- 3 dagli Iacp o dagli enti con le stesse finalità sociali degli Iacp;
- 4 dalle coop di abitazione a proprietà indivisa;
- 5 dalle Onlus, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale;
- 6 dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro dell'articolo 5, comma 2, lettera c), Dlgs242/99, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

tà immobiliari» residenziali, non «A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico», A/1 e A/8.

Questa limitazione numerica, invece, non si applica per il superbonus del 110% nei seguenti casi:

- sugli interventi antisismici e sull'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo; pertanto, le «persone fisiche» (oltre che i condòmini e gli altri particolari soggetti dell'articolo 119, comma 9, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), possono beneficiare del superbonus del 110% sulle misure antisismiche anche su più di due «costruzioni adibite ad abitazione», ubicate nelle zone sismiche 1, 2 e 3, indipendentemente dall'effettuazione di uno degli interventi «trainanti». Una volta effettuato l'intervento antisismico agevolato al 110%, è possibile beneficiare del superbonus del 110% anche per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo;
- sugli «interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio»; pertanto, se una persona fisica possiede più di due unità immobiliari di un unico edificio, potrà beneficiare della detrazione del 110% per gli «interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio» condominiale (anche se riferiti a interventi relativamente all'ecobonus).

### Il calcolo

Come nelle altre detrazioni fiscali per i lavori edili, il numero delle unità immobiliari a cui far riferimento per determinare il limite massimo agevolabile o per non superare le due unità immobiliari agevolate dovrebbe essere quello presente alla data di inizio dei lavori (circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2.1.1). ●

## SUPERBONUS - LA GUIDA/1

## Inizio lavori

Per il calcolo dei diversi tetti è necessario fare riferimento alla situazione esistente al momento dell'inizio lavori

## Domande & risposte

Tempi e modalità di accesso

### 17

#### Doppia sostituzione delle finestre

**Nel caso in cui un contribuente abbia già usufruito della detrazione di imposta per il medesimo intervento, e non sia ancora terminato il periodo delle rate portate in detrazione è possibile accedere al superbonus? Ad esempio un cittadino ha cambiato le finestre 7 anni fa e vuole cambiarle con altre più performanti?**

Nella circolare 30/E/20 (si veda quesito 4.5.3) è stato precisato che, in assenza di specifiche preclusioni, è possibile fruire del superbonus, nel rispetto di ogni limite e condizione previsto dalla normativa agevolativa di riferimento, anche, ad esempio, nel caso di un intervento di sostituzione di una caldaia oggetto, in precedenza, dell'ecobonus.

Resta fermo l'eventuale accertamento, in concreto, di un utilizzo distorto della agevolazione in esame. Pertanto, è possibile fruire del superbonus anche nell'ipotesi prospettata di sostituzione di infissi già oggetto di ecobonus, con altri più performanti. Resta inteso che l'intervento rientra tra quelli "trainati" di cui al comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio e, pertanto, il superbonus si applica a condizione che l'intervento sia realizzato congiuntamente a un intervento "trainante" di efficienza energetica (isolamento termico dell'edificio, sostituzione dell'impianto di riscaldamento) e sempreché i predetti interventi assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi. (si veda circolare 24/E/20, paragrafo 2.2).

(Risposta agenzia delle Entrate)

### 18

#### Verifiche in catasto

**Nel caso in cui si sia usufruito del superbonus per un immobile residenziale composto da due unità immobiliari e a distanza di un anno dalla fine dei lavori agevolati si provvede a unire le due unità facendone diventare una sola, si perdono i benefici usufruiti?**

Nella circolare 30/E/20 (si veda il quesito 4.4.6) è stato chiarito che «con riferimento

alle detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, è stato precisato che nel caso in cui i predetti 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. (...) Il medesimo criterio va applicato anche ai fini del superbonus».

Pertanto, nel caso prospettato, ai fini dell'applicazione del superbonus occorre fare riferimento alle due unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori a nulla rilevando, ai fini dell'applicazione del beneficio fiscale, che successivamente al termine dei lavori agevolati tali unità siano accorpate.

(Risposta agenzia delle Entrate)

### 19

#### Frazionamento da anticipare

**Nel caso in cui un proprietario di un immobile non disponesse dei requisiti soggettivi/oggettivi previsti dal superbonus è possibile apportare modifiche volte a superare tali limitazioni prima dell'inizio dei lavori. Ad esempio, l'unico proprietario di un edificio può prima dell'inizio dei lavori, frazionarlo in più unità immobiliari distintamente accatastate?**

Come illustrato in precedenza, la circolare 30/E del 2020 (cfr. quesito 4.4.6) ha chiarito che, per l'individuazione del limite di spesa, anche ai fini del superbonus si applica il criterio previsto per le detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, nel caso in cui i predetti interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, ovvero che rilevano «le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori». Pertanto, ai fini anche dell'applicazione del superbonus occorre fare riferimento al numero degli immobili esistenti all'inizio dei lavori. In assenza di una espressa previsione normativa al riguardo, pertanto, si ritiene che l'unico proprietario di un edificio possa frazionarlo prima dell'inizio dei lavori, in più unità immobiliari distintamente accatastate.

(Risposta agenzia delle Entrate)

### 20

#### Comodato e locazione

**Il nuovo comma 10-bis dell'articolo 119 del Dl 34/20, in materia di terzo settore, cita solo il contratto di comodato d'uso gratuito, e non anche quello di locazione, quale titolo idoneo all'accesso al superbonus. Si deve**

**ritenere che anche un contratto di locazione regolarmente registrato permetta all'ente locatario di fruire delle nuove previsioni agevolative relativamente alle spese sostenute dal 1° giugno 2021? Altrimenti non si comprenderebbe la ratio della norma.**

Tramite la previsione dell'articolo 33, comma 1, lettera b) del Dl 77/21, che ha aggiunto il comma 10-bis all'articolo 119 del Dl 34/20, è stata stabilita, relativamente a taluni enti del cosiddetto Terzo settore (si veda l'articolo 119, comma 9, lettera d-bis) del Dl 34/20), la possibilità di un ampliamento proporzionale del limite massimo di spesa ammesso in detrazione, nei casi in cui la superficie dell'immobile sul quale sono eseguiti gli interventi agevolabili risulti superiore alla media Omi. Tra i requisiti previsti dall'articolo 119, comma 10-bis, lettera b) del Dl 34/20, vi è il possesso degli immobili – rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 – a titolo, fra le altre fattispecie, di comodato d'uso gratuito; questo, preme rilevarlo, senza che tale ultima norma includa il contratto di locazione come condizione di detenzione dell'immobile sul quale sono eseguiti gli interventi agevolabili.

In proposito occorre rilevare che in mancanza, alla data odierna, di chiarimenti (nonché eventuali "aperture") da parte della prassi amministrativa, per comprendere la "ratio" del nuovo comma 10-bis dell'articolo 119 del Dl 34/20, si può fare riferimento a quanto riportato dalla relazione illustrativa al Dl 77/21.

Relazione illustrativa che, tuttavia, con riguardo all'articolo 33 dello stesso decreto, introduttivo del comma 10-bis in esame, si limita a richiamare il dato normativo, specificando che «gli edifici oggetto di agevolazione devono essere posseduti dalla fondazione Onlus alla data di entrata in vigore della presente disposizione a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato gratuito.

Il possesso a titolo di comodato gratuito dovrà risultare da regolare contratto registrato con data certa anteriore all'entrata in vigore della presente disposizione». Si potrebbe ritenere che la non inclusione dei contratti di locazione, tra i titoli idonei a dare luogo all'applicazione del disposto del comma 10-bis in questione, possa legarsi al "requisito oggettivo" di cui alla stessa norma: dal momento che essa riguarda i soggetti di cui all'articolo 119, comma 9, lettera d-bis) del Dl 34/20, il legislatore potrebbe aver riservato l'operatività del nuovo comma 10-bis a tutti i casi nei quali l'immobile oggetto degli interventi sia posseduto in virtù di un titolo al quale non risulta correlato alcun onere, come risulta in tutte le casistiche di cui alla lettera b) del comma 10-bis – mentre il contratto di locazione (di carattere "sinallagmatico") potrebbe essere visto come afferente all'esercizio di un'attività d'impresa (o comunque non istituzionale).

A ogni modo, in mancanza di ulteriori chiarimenti, sia da parte della prassi che della citata relazione illustrativa, sulle fattispecie in grado di garantire l'accesso alla disposizione del nuovo comma 10-bis, è necessario tenere in considerazione che, in

## SUPERBONUS - LA GUIDA/1

96.000 €

## Pertinenze e sismabonus

In caso di acquisto di abitazione e pertinenza (box) con le agevolazioni sismabonus il limite di 96mila euro è unico

ambito fiscale, vige il principio casistico delle fattispecie (articolo 23 Costituzione), senza che si possano operare, in generale, applicazioni normative per analogia – almeno a livello “sostanziale”.

Per questo motivo, in considerazione del fatto che l'articolo 119, comma 10-bis, lettera b) del Dl 34/20 non contempla il contratto di locazione, quale titolo idoneo a permettere la fruizione di quanto disposto dalla stessa norma, non pare si possa ammettere che anche un contratto di locazione – seppur regolarmente registrato, come nel caso di cui al presente quesito – dia la possibilità all'ente locatario di fruire della nuova previsione agevolativa di cui al comma 10-bis relativamente alle spese sostenute e teoricamente agevolabili.

## 21

## Detrazioni per familiari e conviventi

**Nel sismabonus se il soggetto che paga i bonifici è il genitore convivente dell'acquirente dell'immobile, a chi spetta la detrazione o il credito?**

Con riferimento agli interventi agevolabili per ristrutturazioni edilizie, in particolare per il sismabonus oggetto del presente quesito, hanno diritto alla detrazione, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture, fra gli altri, il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, ossia il coniuge, i parenti entro il terzo grado (tra cui rientra il genitore) e gli affini entro il secondo grado. Si veda in proposito il documento «Sismabonus: le detrazioni per gli interventi antisismici, L'Agenzia Informa» – aggiornamento luglio 2019, che ha preso in esame la disciplina relativa agli interventi di cui al presente quesito, poi oggetto della previsione normativa agevolativa di cui all'articolo 119 del Dl 34/20.

Nello stesso senso si è poi espressa, più di recente, la stessa Agenzia con la circolare 24/E/20.

Documento con cui è stato specificato che sono ammessi a fruire della detrazione per gli interventi di cui all'articolo 119 del Dl 34/20 anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del Tuir (coniuge, componente dell'unione civile di cui alla legge 76/16, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado), nonché i conviventi di fatto ai sensi della predetta legge 76/16. Ciò, sempreché tali ultimi soggetti sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. Per costoro la detrazione spetta, come riportato dalle Entrate, a condizione che:

- 1) essi risultino conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori;
- 2) le spese sostenute riguardino interven-

ti eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza.

La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a loro disposizione (ad esempio, in quanto locati o concessi in comodato).

In proposito l'amministrazione finanziaria ha inoltre riportato che, per fruire del superbondus, non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato, risultando invece sufficiente che essi attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

## 22

## Cosa avviene in caso di decesso

**Gli eredi possono detrarre le spese sostenute dal de cuius per interventi certificati dall'amministratore effettuati su parti comuni di un condominio, dove ci sono appartamenti detenuti direttamente e altri locati?**

Con riferimento agli «interventi di recupero del patrimonio edilizio» (articolo 1 della legge 449/97), l'articolo 2, comma 5, quarto periodo, della legge 289/02 stabilisce che, «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».

In proposito, con la circolare 24/E/04, l'Agenzia ha affermato (punto 1.1) che la «detenzione materiale e diretta dell'immobile», di cui al citato articolo 2, comma 5, sussiste qualora l'erede assegnatario abbia l'immediata disponibilità del bene, potendo disporre di esso liberamente e a proprio piacimento quando lo desidera, a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile ad abitazione principale.

Con riferimento al caso in questione si ritiene quindi che, mentre con riferimento agli immobili detenuti direttamente dagli eredi non vi sono criticità di sorta rispetto alla fruizione della detrazione sulle spese sostenute dal de cuius, relativamente agli appartamenti locati la detrazione invece non spetta.

Ciò in quanto gli eredi non ne possono evidentemente “disporre” liberamente – almeno fino al termine della locazione, laddove sarà possibile beneficiare delle eventuali rate residue di competenza per gli importi detraibili – risultando infatti la citata condizione di «detenzione materiale e diretta del bene» determinante al fine di usufruire del beneficio fiscale.

Condizione, quest'ultima, che deve inoltre sussistere non solamente per l'anno di accettazione dell'eredità, bensì anche per ogni anno successivo per il quale gli eredi intendano fruire delle rate residue di detrazione.

## 23

## Il trattamento del box

**Nel caso di acquisto con atti separati di un'abitazione agevolabile in base all'articolo 16 del Dl 63/13, comma 1-septies (cosiddetto “sismabonus acquisti” nella versione superbondus) e del relativo box pertinenziale, si chiede se in riferimento al box (acquistato appunto con atto separato e successivo) si possa godere della detrazione Irpef di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera d) del Tuir.**

La risposta è negativa. In caso di acquisto di abitazione con le agevolazioni previste nel sismabonus acquisti il limite di 96mila euro per acquisto di abitazione e pertinenza è unico. Pertanto, anche se si acquista con due atti separati il beneficio è comunque unico.

## 24

## Interventi antisismici su più unità

**Un proprietario ha una quota del 50% di un mini condominio con tre unità immobiliari dove si vuole usufruire del sismabonus 110. È anche proprietario al 100% di un'altra unità immobiliare residenziale, prima casa. Può usufruire del superbondus 110% anche su quest'ultima unità?**

La risposta è affermativa. Non esiste alcun limite al numero di unità immobiliari sulle quali realizzare interventi antisismici. Di conseguenza, il contribuente potrà fruire del superbondus 110% anche sull'unità immobiliare residenziale prima casa oggetto di quesito. In particolare, posto che il lettore non specifica quale tipologia di interventi si intenda realizzare, il beneficio fiscale potrà riferirsi, oltre che agli interventi antisismici, anche a quelli di riqualificazione energetica, considerato che per gli interventi di ecobonus trainati le unità sulle quali il contribuente persona fisica può intervenire sono al massimo due.

## 25

## Bifamiliare con unità indipendenti

**Io e mia sorella siamo ognuno proprietari, in via esclusiva, di un'unità funzionalmente autonome e indipendenti di una bifamiliare. Quali sono le parti comuni, come si ripartiscono le spese per isolamento termico pareti verticali e falde del coperto? È meglio formalizzare un condominio minimo?**

La risposta è negativa. Se, come premette il lettore, siamo in presenza di due unità con accesso autonomo dall'esterno e funzionalmente indipendenti (ovvero dotate della proprietà esclusiva di almeno tre su quattro

## SUPERBONUS - LA GUIDA/1

## Contenzioso

Non esistono norme che stabiliscono l'incompatibilità di eventuali controversie con la fruizione di detrazioni

dei seguenti impianti: impianti per l'approvvigionamento idrico, per il gas, per l'energia elettrica e di climatizzazione invernale), le stesse andranno trattate come due unità a sé stanti e non come un condominio. Ciò implica che il massimale relativo agli interventi di isolamento termico è pari a 50mila euro per ciascuna unità (e non a 40mila euro qualora si fosse in presenza di un condominio, seppur minimo) e che ciascun proprietario potrà eseguire i lavori sulla propria unità in autonomia.

## 26

## Controversie tributarie ininfluenti

**Esistono incompatibilità tra la fruizione dell'agevolazione superbonus 110% e la presenza di controversie tributarie (presso le commissioni tributarie territoriali o presso la Cassazione) in capo al medesimo soggetto che intende fruirne?** Non vi sono norme che stabiliscono che in caso di pendenze fiscali con l'Erario – a prescindere dall'importo – è inibita la fruizione degli incentivi fiscali relativi al superbonus. Né, in particolare, l'articolo 121 del Dl 34/20 pone alcun limite e/o condizione con riguardo alle alternative relative alla cessione dei crediti o allo sconto in fattura, fatte salve le condizioni di carattere "procedurale" (visto di conformità). Inoltre, sulla base di quanto previsto dall'articolo 121, comma 3, terzo periodo del Dl 34/20, con riferimento ai crediti relativi agli interventi agevolabili che siano stati, eventualmente, oggetto di cessione, non sussiste nemmeno il limite "quantitativo" al relativo utilizzo in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro, come previsto dall'articolo 31, comma 1, del Dl 78/10.

## 27

## Proprietario unico

**Sono proprietario di tre unità abitative, distintamente accatastate A3 e sviluppate su tre livelli. A piano terra è accatastata una scala (con accesso da strada) che porta al primo e secondo piano. Per un intervento di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, la fattispecie è riconducibile agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità distintamente accatastate e posseduti da un unico proprietario e quindi è possibile beneficiare del 110% sisma su tre unità e 110% ecobonus su due?**

La presenza di un accesso comune da strada e di una scala che conduce a due distinte unità abitative del fabbricato comporta che non si tratta di unità indipendenti, ma di un edificio composto da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate di un unico proprietario (articolo 119, comma 9, lettera a), del Dl 34/20). Ferme le altre condizioni richieste dall'articolo 119 del decreto Rilancio, per tali edifici è possibile beneficiare del super

sismabonus al 110% con massimale di spesa pari a 96mila euro per tutte e tre le unità abitative di cui è composto. Quanto alla possibilità di beneficiare della maxi detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica, è necessario che l'immobile oggetto di intervento sia dotato di impianto di riscaldamento «funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria» (circolare 30/E/20, punto 4.5.1, pagina 38). Alla luce di ciò, sarà possibile beneficiare del super ecobonus sulle unità dello stabile che presentano tali caratteristiche.

## 28

## Regole per i residenti all'estero

**Sono un italiano residente all'estero e possiedo un piccolo immobile a Roma, dove vive un mio parente (in base di un contratto di comodato in uso gratuito). Ho acquistato da poco una casa in Umbria, e vorrei trascorrervi i fine settimana quando sono in Italia, tenendola quindi a disposizione, senza locarla. Avendo solamente redditi prodotti all'estero, dove pago le tasse, e considerando che in Italia pago solamente l'Imu sulla casa di Roma e che ora - suppongo - dovrò pagarla anche sulla casa in Umbria, posso fruire di forme di incentivo alla ristrutturazione presenti nel decreto Rilancio (Dl 34/20), come lo sconto in fattura o la cessione del credito?**

La risposta è positiva. Infatti il proprietario di immobili siti in Italia è soggetto Irpef a tutti gli effetti, rientrando il reddito fondiario, prodotto da tali immobili, nel coacervo dei redditi imponibili Irpef a norma degli articoli 1, 2 e 6 del Tuir, Dpr 917/86 (e questo, indipendentemente dalla debenza del separato debito Imu).

A prescindere, dunque, dall'ulteriore titolarità di altri redditi di provenienza estera, il reddito catastale dei fabbricati prodotti in Italia legittima la persona fisica a sostenere le spese per la riqualificazione di questi ultimi e ad accedere alle opzioni alternative di cessione del credito e dello sconto in fattura, in base all'articolo 121 del Dl 34/20.

## 29

## Superbonus alla Onlus

**Una Onlus detiene in comodato da una parrocchia un fabbricato (composto da cinque unità non abitative) che adibisce alla sua attività istituzionale. Sussistono i requisiti tecnici per un intervento edilizio agevolabile al 110 per cento. Quale comodataria, la Onlus può beneficiare di tale agevolazione sotto forma di sconto in fattura, anche se non possiede alcun reddito imponibile?**

La risposta è affermativa. Con le risposte agli interpelli 14 e 64 del 2021, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che per le Onlus, non essendo prevista alcuna limitazione, il 110 per cento (ex articoli 119 e 121, Dl 34/20,

convertito in legge 77/2020, e art. 1, commi 66-77, legge 178/20, di bilancio per il 2021; si vedano anche le circolari 24/E/20 e 30/E/20, nonché la «Guida al 110%» sul sito dell'agenzia delle Entrate) compete per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi medesimi, ferma restando la necessità che gli interventi ammessi siano effettuati sull'intero edificio o sulle singole unità immobiliari.

Dal punto di vista soggettivo, invece, i benefici competono non solo per gli immobili posseduti in proprietà ma anche per quelli detenuti sulla base di un contratto di locazione o comodato, purché lo stesso sia debitamente registrato prima dell'inizio dei lavori e vi sia il consenso scritto del proprietario (la parrocchia, in questo caso) all'esecuzione dei lavori.

I benefici competono, infine, a prescindere dal fatto che la Onlus sia capiente o incapiente sotto il profilo delle imposte sul reddito. Pertanto, anche in mancanza di reddito, la Onlus, soggetto Ires, ha diritto a recuperare il beneficio fiscale optando per lo sconto sul corrispettivo o sulla cessione del credito d'imposta (risposta interpello 514/20).

## 30

## Società in accomandita esclusa

**Un'azienda, con la forma di società in accomandita semplice (Sas) di tipo agricolo, vorrebbe accedere al superbonus del 110%, sfruttandolo per tre abitazioni intestate alla società stessa. È possibile accedere all'agevolazione citata? In caso di risposta negativa, si potrebbe fruire del superbonus affittando le varie unità a persone fisiche? E queste persone dovrebbero essere "esterne" alla società?**

L'articolo 119 del Dl 34/20 riconosce una detrazione di imposta nella misura del 110% per alcuni interventi edilizi tesi al risparmio energetico (ecobonus) e al miglioramento sismico (sismabonus).

Tale detrazione spetta - per i fabbricati a uso abitativo e per le relative pertinenze - alle persone fisiche, ai condomini, agli Iacp, alle associazioni sportive dilettantistiche (limitatamente agli spogliatoi) e alle Onlus.

I beneficiari devono possedere gli immobili oggetto di detrazione o avere un valido titolo per l'utilizzo degli stessi (affitto o comodato registrati). Di conseguenza, la società in accomandita semplice non può direttamente fruire dell'agevolazione, ma può concedere in locazione gli immobili a persone fisiche: queste realizzeranno gli interventi edilizi in questione (e ne sosterranno le spese). Non è necessario che gli immobili siano affittati a persone esterne alla compagine societaria, ma l'importo dei canoni dev'essere congruo allo stato degli immobili affittati. Si precisa, infine, che per fruire della componente di agevolazione relativa al miglioramento energetico è necessario che gli immobili fossero dotati di impianto di riscaldamento prima dell'inizio dell'intervento.

SUPERBONUS - LA GUIDA/1

5 quote

Le «rate» di detrazione

La detrazione del 110% dovrà essere ripartita in 5 quote per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021

# I tempi e le proroghe Fotovoltaico e sistemi di accumulo prorogati fino a giugno 2022

Nella legge di Bilancio 2021 è stabilita la ripartizione della spesa in 4 quote annuali per la parte di spesa sostenuta nel 2022

Luca De Stefani

Molte sono le scadenze da ricordare per non perdere il superbonus del 110% e le altre detrazioni sui lavori edili, oltre che per poter optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura. Queste scadenze, indicate nella norma, sono poco coordinate tra loro e presentano anche errori (già superati dalla prassi), pertanto, dovrebbero essere armonizzate, per consentire una più semplice (e certa) applicazione dell'agevolazione.

## Proroga generale

La legge di Bilancio 2021 ha prorogato dal 31 dicembre 2021 al 30 giugno 2022 il termine per beneficiare del superbonus del 110% per l'ecobonus, il sismabonus e le colonnine.

Per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo, nell'articolo 119, comma 5, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 è ancora scritto che sono agevolate con il superbonus del 110% le «spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021».

Pertanto, la proroga al 30 giugno 2022 prevista dalla legge di Bilancio 2021 per la generalità dei contribuenti, non sembrerebbe valere per il fotovoltaico e i sistemi di accumulo. La proroga, invece, sembra confermata nella parte della norma in cui si parla di ripartizione della spesa per il fotovoltaico «in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nel 2022».

Alcuni documenti di prassi, comunque, hanno confermato che la proroga generale al 30 giugno 2022 spetti anche al fo-

tovoltaico e ai sistemi di accumulo (tra le tante si segnalano le risposte delle Entrate del 13 aprile 2021, n. 242, del 25 marzo 2021, n. 210 e del 10 marzo 2021, n. 171).

## Proroga per i condomini

Per gli interventi, sia «trainanti» che «trainati», effettuati dai condomini sulle parti comuni condominiali, le suddette agevolazioni relative al superbonus del 110% spettano anche per le «spese sostenute» (cioè pagate dai condomini o dal condòmino incaricato) dal primo luglio 2022 al 31 dicembre 2022. Non è più necessario, quindi, che entro il 30 giugno 2022 venga effettuato almeno il 60% dell'intervento complessivo (in base al Sal e indipendentemente dal pagamento). Invece, per gli interventi «trainati» sulle singole unità immobiliari del condominio (come, ad esempio, la sostituzione delle finestre dei singoli appartamenti), il termine per sostenere le relative spese (col principio di cassa o di competenza, a seconda della tipologia di contribuente) dovrebbe essere quello generale del 30 giugno 2022, in quanto i singoli condòmini sono soggettivamente agevolati se ricompresi nelle lettere da b) a e) del comma 9, dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, mentre la proroga generale al 31 dicembre 2022 riguarda solo i condomini della lettera a). Questa doppia scadenza (condomini al 31 dicembre 2022 e condòmini al 30 giugno 2022) comporta dei problemi di coordinamento, in quanto obbliga il singolo condòmino a effettuare i lavori trainati senza avere la certezza dell'esecuzione dei lavori trainanti, del superamento delle due classi energetiche e/o della presentazione delle asseverazioni all'Enea e/o al Comune (si veda Il Sole 24 Ore del 24 maggio 2021).

## Proprietari unici

Solo per le persone fisiche, proprietarie uniche o in proprietà di edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate (con parti comuni), il superbonus del 110% spetta anche per le «spese sostenute» dal 1° luglio 2022 al 31 dicembre 2022, se alla data del 30 giugno 2022 verranno «effettuati lavori» per almeno il 60% «dell'intervento complessivo» (in base al Sal e indipendentemente dal pagamento).

Non si parla del 60% dell'intervento complessivo «agevolato», quindi, occorre fare riferimento all'ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento e non all'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione, in sintonia con il calcolo del Sal del 30% necessario per effettuare l'opzione della cessione del credito e dello sconto in fattura (risposta del 9 novembre 2020, n. 538).

Quindi, per gli edifici multifamiliari a proprietario unico con unità immobiliari da 2 a 4, che entro il 30 giugno 2022 effettueranno lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, l'agevolazione spetterà anche per le spese sostenute dal primo luglio 2022 al 31 dicembre 2022.

## Proroga per gli IACP

Gli istituti autonomi case popolari (IACP, comunque denominati) e gli enti aventi le stesse finalità sociali degli IACP (se istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing») potranno beneficiare

del super ecobonus del 110% (non il super sismabonus, il fotovoltaico e le colonnine al 110%) anche per le spese sostenute nei primi 6 mesi del 2023 (articolo 119, comma 3-bis del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, a seguito delle modifiche attuate dell'articolo 1, comma 3, lettera a del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59). Ma potranno beneficiare del superbonus del 110% per tutti gli in-

terventi anche per le spese sostenute nel 2023, se alla data del 30 giugno 2023 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo (articolo 119, comma 8-bis del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

## Altre proroghe

Sono state prorogate al 31 dicembre 2021 anche tutte le seguenti detrazioni:

- 50% per il recupero del patrimonio edilizio;
- 50-70-75-80-85% per il sismabonus (proroga al 2021 già prevista);
- 50% per il bonus mobili (limite di spesa, peraltro, aumentato a 16.000 euro);
- 36% per il bonus giardini;
- 50-65-70-75-80-85% per l'ecobonus;
- 90% per il bonus facciate.

## Ripartizione della detrazione

Solo per le spese sostenute nel 2022, la detrazione del superbonus del 110% dovrà essere ripartita in 4 quote annuali di pari importo, a differenza delle 5 quote previste per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Per le spese sostenute nel 2023 dagli IACP, la ripartizione in quattro quote annuali di pari importo è prevista solo per quelle relative al super ecobonus (non il super sismabonus, il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine al 110%), che saranno sostenute dal 1° gennaio 2023 al 30 giugno 2023, grazie alla proroga prevista dall'articolo 119, comma 3-bis del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34. Mentre non vi è alcuna indicazione relativamente agli anni di ripartizione delle spese sostenute dagli IACP nel 2023, relativamente:

- al super sismabonus, al fotovoltaico, all'accumulo e alle colonnine al 110%, per tutto il 2023;
- al super ecobonus nel secondo semestre 2023. ●

## IN SINTESI

Il periodo agevolato del superbonus è in generale dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 mentre:

- per i condomini è fino al 31 dicembre 2022, senza la condizione del 60% entro il 30 giugno 2022;
  - per i proprietari unici di edifici con 2, 3 o 4 unità, che al 30 giugno 2022 hanno «effettuato lavori» per almeno il 60% «dell'intervento complessivo» (in base al Sal), fino al 31 dicembre 2022;
  - per gli IACP fino al 30 giugno 2023;
  - per gli IACP fino al 31 dicembre 2023, se entro il 30 giugno 2023 siano almeno al 60%.
- La ripartizione della detrazione e opzione per la cessione o lo sconto in fattura funziona così:
- per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021: 5 quote.
  - per le spese sostenute nel 2022: 4 quote;
  - oppure opzione per la cessione o lo sconto in fattura, anche nel 2022, ma solo per il superbonus del 110%.

## SUPERBONUS - LA GUIDA/1

## Il principio

Per il superbonus vale il momento nel quale sono state effettuate materialmente le spese da portare in detrazione

## Domande &amp; risposte

Le scadenze

## 31

## Lavori di nuovo agevolabili

**Nel caso in cui si sia già fruito nel passato dell'incentivo per il risparmio energetico (coibentazione tetto con lavori conclusi nel 2015), la spesa già effettuata per il tetto riduce il plafond del superbonus previsto per lavori di coibentazione dell'edificio? Forse è necessario dimostrare che non si tratta di lavori di mera prosecuzione dei lavori terminati nel 2015? Il comune non ha richiesto alcuna pratica per i lavori del 2015 sul tetto. Può bastare la documentazione inviata all'Enea?**

Durante lo Speciale Telefisco 2021 dello scorso 23 giugno, l'agenzia delle Entrate (richiamando la circolare 30/E/20) ha ribadito che, in assenza di specifiche preclusioni e sussistendo le altre condizioni previste dalla legge, è possibile fruire del superbonus anche, ad esempio, nel caso di un fabbricato sul quale è stato effettuato in precedenza un intervento per cui si è fruito dell'ecobonus. Resta fermo l'eventuale accertamento, in concreto, di un utilizzo distorto dell'agevolazione. Di conseguenza, nel caso prospettato, essendosi concluso il precedente intervento nel 2015, sembra possibile fruire del superbonus entro gli ordinari limiti previsti per la coibentazione dell'edificio e sempreché l'intervento assicurati, nel complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi (circolare 24/E/2020, paragrafo 2.2). Si ritiene comunque opportuno che la documentazione conservata consenta di provare che si tratta di un nuovo intervento.

## 32

## I termini per il 110%

**In caso di immobile unifamiliare composto da un'unità abitativa e con unico proprietario (ad esempio, villetta indipendente non a schiera), entro quale data devono essere effettuati e pagati i lavori per poter usufruire del superbonus anti-sisma e superbonus efficientamento energetico? Entro il 31 dicembre 2021 o il 30 giugno 2022?**

La detrazione al 110%, sia per gli interventi di riqualificazione energetica che per quelli anti-

sismici, si applica alle spese sostenute dal contribuente fino al 30 giugno 2022 (la proroga dell'iniziale termine del 31 dicembre 2021 è avvenuta per opera della legge di Bilancio 2021).

## 33

## Comunicazione in ritardo

**Un soggetto sostiene, nel 2020, spese relative al rifacimento delle facciate del condominio in cui abita. Essendo in regime forfettario e non avendo comunicato la cessione del credito entro i termini di legge, la possibilità di recuperare la spesa sostenuta è persa completamente oppure è possibile, entro il 16 marzo 2022, procedere alla cessione del credito per le restanti nove rate?**

In base al punto 1.4 del provvedimento dell'agenzia delle Entrate 283847/20, l'opzione per la cessione del credito «può essere esercitata anche per le rate residue non fruito delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021. L'opzione si riferisce a tutte le rate residue ed è irrevocabile». Il successivo punto 4.1 stabilisce poi che «la comunicazione deve essere inviata... nei casi di cui al punto 1.4, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione». Pertanto, come ipotizzato nel quesito, è possibile inviare entro il 16 marzo 2022 la comunicazione di cessione del credito corrispondente alla detrazione per tutte le nove rate di competenza 2021-2029 (per cui andrebbe persa solo la prima rata del 2020, pari a un decimo dell'agevolazione spettante).

## 34

## Credito cedibile a terzi

**Ho effettuato, nel corso del 2020, un intervento di recupero del patrimonio edilizio e un intervento collegato al bonus facciate. I lavori si sono conclusi entro il 31 dicembre 2020, ed entro tale data le relative spese sono state regolarizzate mediante bonifico bancario parlante. Il credito derivante dalle suddette operazioni, può essere ceduto a mia moglie o a una delle mie figlie? In caso positivo, qual è la procedura da seguire?**

La risposta al primo quesito è positiva. Sia la detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ex articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir (Dpr 917/1986), sia la detrazione relativa al bonus facciate, ex articolo 1, commi 219 e 220, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020, le cui spese siano state sostenute nel 2020 (come nel caso descritto dal lettore) e nel 2021, possono essere trasformate in credito d'imposta cedibile a terzi (tra cui rientrano anche coniuge e figli) in base all'articolo 121 del Dl 34/2020. L'esercizio dell'opzione per la cessione del credito (alternativa alla detrazione in dichiarazione) dev'essere comunicato all'agenzia delle Entrate utilizzando il modello allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia numero 283847/2020, con trasmissione esclusivamente per via telematica da

parte del contribuente, oppure da parte dell'intermediario abilitato, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese. Il termine per la comunicazione delle spese sostenute nel 2020 era stato prorogato al 15 aprile 2021, ai sensi del punto 1.1, del provvedimento 30 marzo 2021.

## 35

## Cessione ed effettuazione spese

**Le spese per gli interventi previsti all'articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, sostenute nel 2020 ma relative a lavori iniziati nel 2019, sono cedibili in base a quanto disposto dall'articolo 121 del Dl Rilancio 34/2020, convertito in legge 77/20?**

L'articolo 121, comma 1, del Dl 34/20, stabilisce la possibilità di fruire della detrazione relativa a determinati interventi (comma 2) optando, alternativamente, per la cessione della medesima detrazione, sotto forma di credito d'imposta, o per lo sconto sul corrispettivo dovuto. In particolare, il primo periodo del comma 1 dell'articolo 121, prevede che tale opzione sia riservata ai «soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2», senza tuttavia specificare se il sostenimento delle spese negli anni 2020 e 2021 sia in grado di includere interventi che hanno avuto inizio nel 2019. Il tutto, nonostante vada preliminarmente considerato che, limitatamente alle persone fisiche, il sostenimento della spesa segue il criterio di cassa. Sul dubbio relativo al periodo di esecuzione degli interventi, risulta possibile rifarsi, in primo luogo, alla relazione illustrativa allo stesso Dl 34/20, che introduce la possibilità di optare per la fruizione della detrazione, sulla base delle due alternative sopra riportate, in via sperimentale, per i lavori effettuati negli anni 2020 e 2021. Per questo motivo, con riferimento agli interventi ex articolo 16-bis del Tuir (Dpr 917/86), astrattamente rientranti nell'ambito di applicazione dell'articolo 121 del Dl 34/20, parrebbe non potersi ritenere che le relative spese possano rientrare nella previsione ex articolo 121 del Dl 34/20, qualora gli interventi abbiano avuto inizio nel corso del 2019. Tuttavia, dall'esame della circolare 24/E/20, dedicata anche alla disposizione relativa all'articolo 121 del Dl 34/20, può evincersi come l'agenzia delle Entrate abbia avuto modo di affermare che per le persone fisiche - compresi gli esercenti arti e professioni - e gli enti non commerciali, ai fini dell'individuazione del periodo d'imposta in cui imputare le spese oggetto dell'agevolazione, occorre fare riferimento al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, «indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono». A questo fine, le Entrate riportano un esempio relativo a un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020 e 2021. Per tale intervento si afferma che, relativamente alle spese sostenute, è consentita la fruizione dell'agevolazione in esame solo con riferimento alle spese effettuate nel 2020 e 2021. Per questo motivo, anche aderendo a quanto riportato dall'agenzia delle Entrate, risulta possibile cedere le spese per interventi di cui all'articolo 16-bis del Dpr 917/86, sostenute nel 2020 ma relative ad interventi iniziati nel 2019.

# In condominio

## Alternative al pacchetto completo offerto dal general contractor

Si possono accettare i professionisti proposti o nominarne di propri, anticipando le spese o chiedendo la cessione del credito

**Pier Paolo Bosso**

Come fare i lavori e quale strada operativa scegliere: sovente viene proposto all'amministratore di condominio un "pacchetto" onnicomprensivo con offerta economica del general contractor (Gc); viene definito proposta di collaborazione o offerta contrattuale a cui - generalmente - si accompagna la messa a disposizione di tecnici convenzionati (con il Gc) per le prime verifiche di carattere urbanistico e di fattibilità degli interventi, per il raggiungimento di due classi di miglioramento energetico e così via.

### I vantaggi del pacchetto

A volte propongono, come aiuto all'amministratore, un ordine del giorno già pronto con relativo modello di delibera da seguire per dare gli incarichi. Generalmente il Gc che si propone, offre il supporto dei tecnici convenzionati che intervengono in assemblea per aiutare l'amministratore a spiegare come funziona il superbondus del 110%, quali tipi di lavori si possono fare e come funzionano lo sconto in fattura e la cessione del credito, visto che il Gc propone praticamente sempre questo tipo di copertura finanziaria. Di solito il Gc offre di anticipare tutte le spese dei professionisti tecnici e del professionista fiscale che curerà la cessione del credito o lo sconto in fattura. Offre poi di eseguire tutti i lavori previsti, o direttamente o, più spesso, affidandoli in subappalto ad altre imprese, che provvede egualmente a pagare. Emette-

rà poi una fattura finale al committente condominio, fattura che comprenderà tutte le spese dei professionisti che hanno prestato la loro attività e delle imprese che hanno eseguito lavori. Questo modo di procedere fa presa sul committente condominio, dal momento che i costosi lavori del 110% potrebbero non passare in assemblea se si dovessero anticipare le spese.

Il Gc che anticipa tutte le spese evita anche all'amministratore di doversi interfacciare con una banca o intermediario finanziario a cui chiedere un prefinanziamento ponte con cui pagare man mano i lavori, cedendo il credito in occasione dei vari stati avanzamento lavori (Sal). Ciò vale anche con riferimento agli interventi trainati, all'interno delle singole unità immobiliari, come ad esempio il cambio di serramenti e infissi, anch'essi finanziati al 110 per cento.

### Questione di fiducia

Questi sono tutti gli aspetti positivi, mentre l'aspetto negativo di tal modo di fare è costituito dal fatto che il committente accetta un'offerta chiavi in mano, perdendo ogni controllo sui lavori, dal possibile conflitto di interessi in cui potrebbero trovarsi i professionisti nominati e pagati del Gc, mentre dovrebbero essere figure a tutela e di fiducia del committente, perché va considerato il rischio di revoca delle detrazioni fiscali da parte delle Entrate.

Come tutelarsi: i proprietari committenti non vogliono rischiare di partire con studi di fattibilità, progettazioni, lavori

sugli edifici senza sicurezza e tranquillità sul fatto che poi non arrivino - dopo i controlli delle Entrate - revoche dei benefici fiscali, col rischio di dover versare somme pari alle detrazioni godute, direttamente o cedute con la cessione del credito o lo sconto in fattura, oltre a sanzioni ed interessi.

Molti condòmini e amministratori di condominio preferiscono allora nominare loro i vari professionisti chiedendo loro lo sconto in fattura, per non dover anticipare costi, pattuendo che vengano pagati dal Gc scelto per curare i lavori, previo accordo in tal senso tra le parti. In tal caso il committente si sente più tutelato dai tecnici di fiducia coi quali magari collabora da anni.

Ulteriore alternativa: affidarsi ai tecnici di fiducia e alle imprese di fiducia stipulando singoli contratti di appalto con ciascuno, chiedendo lo sconto in fattura a ciascuno per non anticipare spese e cedendo loro il credito, o ricorrere a prefinanziamenti bancari o di istituti abilitati, come detto sopra.

### Polizze da controllare

Amministratori e condòmini devono potersi muovere in condizioni di tranquillità. La circolare 30/E/20 (paragrafo 6.4.1.) ha chiarito la previsione del decreto Rilancio in tema di polizze assicurative. La polizza deve essere stipulata dai soli tecnici abilitati al rilascio delle attestazioni e asseverazioni, con un massimale non inferiore a 500mila euro ed adeguato al numero di attestazioni o asseverazioni rilasciate ed agli importi degli interventi oggetto delle attestazioni o asseverazioni. Per chi appone il visto di conformità per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (articolo 121 decreto Rilancio), cioè commercialisti, consulenti del lavoro, Caf, è richiesta una polizza di assicu-

### IN SINTESI

Qui sotto il percorso.

1 Invitare l'amministratore a fare una prima assemblea per illustrare normativa, opzioni di cessione del credito/sconto in fattura, massimali di spesa riconosciuti (ne serviranno almeno altre due).

2 Operativamente:

a) affidare tutte le prestazioni professionali e lavorative a referente unico Gc che nomina e paga direttamente tutti i professionisti e le imprese subappaltatrici;

b) affidamento a un Gc referente unico i lavori e separato affidamento di incarichi dal committente ai vari professionisti, con possibile previsione di pagamento degli stessi da parte del Gc previo sconto in fattura ai condòmini;

c) affidamento dei lavori a raggruppamento di imprese (Ati, consorzi e così via) o a singole imprese frazionatamente e affidamento incarichi ai professionisti da parte del condominio committente chiedendo sconto in fattura a tutti o ricorrendo a prefinanziamenti di banche o intermediari finanziari abilitati con successiva cessione del credito.

3 Far controllare accuratamente i contratti proposti al condominio.

4 Chiedere e far controllare da esperti le polizze Rc professionali e a garanzia contro i rischi di revoca delle detrazioni fiscali e le polizze assicurative di garanzia sui lavori.

razione della responsabilità civile ai sensi degli articoli 6 e 22 del decreto 164/99, con massimale adeguato al numero dei contribuenti assistiti nonché al numero dei visti di conformità rilasciati, non inferiore a 3 milioni di euro. Devono garantire la totale copertura degli eventuali danni subiti dal contribuente, dallo Stato o altro ente impositore (nel caso di dichiarazione modello 730), non includendo franchigie o scoperti, commisurate al numero dei contribuenti assistiti nonché al numero dei visti di conformità rilasciati.

In conclusione: i committenti, se non vogliono rischiare prima di partire con ogni lavoro assistito dal superbondus 110%, devono pretendere di vedere e di avere - da tecnici e fiscalisti - copia delle polizze indicate sopra, in quanto, qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, le Entrate chiederanno - a loro contribuenti - l'importo pari alla detrazione che risulterà non spettante. Dovranno poi difendersi in sede tributaria dal fisco e avviare un contenzioso per rivalsa verso i professionisti che li han seguiti. Ma, se le polizze non saranno più vigenti o non saranno adeguate a coprire ogni conseguenza e del recupero da parte del fisco, ebbene ogni conseguenza rimarrà a carico del proprietario o condòmino committente.

Occorre far esaminare dal punto di vista legale ogni clausola delle polizze proposte dai professionisti al committente, avendo presente che il condominio - nei confronti dei professionisti - è considerato un consumatore garantito dal Codice del consumo. Le polizze devono garantire fino alla scadenza del termine per i possibili controlli fiscali. ●

## SUPERBONUS - LA GUIDA/1

30%

## Stato avanzamento lavori

Ciascun Sal deve essere almeno pari al 30% dell'importo delle spese riferibili all'intervento nel suo complesso

## Domande &amp; risposte

Le regole per il condominio

## 36

## Singole unità al traino

**Un condominio che realizza un intervento “trainante” consente ai singoli condòmini possessori di unità immobiliari abitative, di “trainare” nel bonus 110% anche gli interventi di ecobonus sulle singole unità. In questo caso, ai fini della verifica del miglioramento delle due classi energetiche, è corretto considerare sia l'intervento eseguito sulle parti comuni sia quelli eseguiti sulle singole unità immobiliari, considerato che l'Ape convenzionale è riferito all'edificio nel suo complesso?**

Il superbondus spetta anche per le spese sostenute per tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del Dl 63/13 (cosiddetto ecobonus) nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento. Ai fini dell'applicazione del superbondus è necessario che gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del Dl 63/13 (ecobonus) in quanto intervento trainato siano eseguiti congiuntamente a almeno uno degli interventi di efficienza energetica trainanti effettuati sulle parti comuni del condominio e che nel loro complesso assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Tale circostanza va dimostrata mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape convenzionale) prima e dopo l'intervento rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Pertanto, nel caso esposto nel quesito, è corretto considerare sia l'intervento eseguito sulle parti comuni che quelli eseguiti sulle singole unità immobiliari.

(Risposta agenzia delle Entrate)

## 37

## In assemblea maggioranza del 33%

**Per chi vive in condominio è possibile usufruire del superbondus. Cosa accade se alcuni condòmini non sono d'accordo?**

Il superbondus è un'importante agevolazione per i cittadini. Per cui non parlerei di “rischi” per i contribuenti ma di vantaggi che possono derivare dall'utilizzare questo “significativo”

contributo per migliorare i livelli di efficienza energetica della propria abitazione e di resistenza agli eventi sismici. Per gli edifici in condominio, il legislatore (comma 9-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio), al fine di semplificare l'avvio dei lavori ammette che le deliberazioni dell'assemblea del condominio siano adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Inoltre, con le medesime regole l'assemblea può deliberare l'imputazione a uno o più condòmini l'intera spesa riferita all'intervento deliberato, a condizione ovviamente che i condòmini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

Pertanto, il condòmino o i condòmini che abbiano particolare interesse alla realizzazione di determinati interventi condominiali possono manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tale intervento, avendo certezza di poter fruire anche delle agevolazioni fiscali. In tale ipotesi, ne risponderà eventualmente in caso di non corretta fruizione del superbondus solo il condòmino che ne ha fruito.

(Risposta agenzia delle Entrate)

## 38

## L'esatta scansione dei Sal

**In un condominio minimo le percentuali dei Sal vanno conteggiate tenendo separati i vari bonus (ecotrainante, ecotrainato, sismatrainante)? Gli scaglioni sono fissi (30+30+40%) oppure sono modificabili (ad esempio 60+40; 30+70%)? Nell'importo del credito ceduto su cui calcolare tali percentuali va compreso l'eventuale sconto in fattura a taluni fornitori?**

Le Entrate hanno già chiarito, con risposta ad interpello 538/20, che le percentuali dei Sal vanno riferite all'intervento complessivamente considerato ma con distinto conteggio da effettuarsi tra sismabonus ed ecobonus. I singoli interventi trainati, invece, vanno ricompresi nell'ammontare delle spese riferibili all'intervento trainante. Gli scaglioni non sono fissi ma la norma prevede che ciascun Sal sia “almeno pari” al 30% dell'importo delle spese riferibili all'intervento nel suo complesso, quindi non si potrà avere il caso di due Sal di cui il primo al 50% ed il secondo al 25%. Le percentuali, come detto, vanno riferite non al credito ceduto ma all'importo complessivo delle spese riferibili all'intero intervento (come detto sopra suddiviso tra sismabonus ed ecobonus), a prescindere dall'opzione tra sconto in fattura e cessione del credito, scelta che avverrà in un momento successivo al calcolo della percentuale del Sal.

## 39

## Frazionare prima dell'inizio lavori

**I condòmini possono scorporre le cantine legate all'appartamento e renderle come pertinenze per aumentare l'importo disponibile per superbondus prima dell'inizio lavori?**

Nel corso della manifestazione Telefisco 110% del 23 giugno scorso l'Agenzia ha affermato che ai fini anche dell'applicazione del superbondus occorre fare riferimento al numero degli immobili esistenti all'inizio dei lavori. In assenza di una espressa previsione normativa al riguardo, pertanto, si ritiene che l'unico proprietario di un edificio possa frazionarlo prima dell'inizio dei lavori, in più unità immobiliari distintamente accatastate.

## 40

## Cessione nei condòmini minimi

**In un condominio minimo la cessione del credito è alternativa allo sconto in fattura oppure possono coesistere (una parte ceduta alla banca e un'altra parte “scontata” al fornitore)?**

Come rilevato da parte dell'amministrazione finanziaria (Faq superbondus, circolare 24/E/20, paragrafo 7, risposta a interpello 325/20), risulta possibile fruire contestualmente – anche per i “condòmini minimi” – delle opzioni di cui all'articolo 121 del Dl 34/20, ossia dello sconto in fattura e della cessione del credito, in relazione agli interventi edilizi agevolati dal superbondus.

Ciò, in quanto, come previsto dall'articolo 1 del provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, protocollo 283847/20, che ha riportato le modalità attuative delle disposizioni relative al superbondus, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni di fruizione di tale agevolazione – da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del Dpr 322/98 – la scelta per lo sconto in fattura è effettuata dal contribuente che sostiene le spese “di intesa con il fornitore”, rientrando tale intesa nelle ordinarie dinamiche dei rapporti contrattuali e delle pratiche commerciali. Per questo motivo il fornitore può applicare uno sconto “parziale” e, in tale caso, «il contribuente potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari al 110% della spesa rimasta a carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito corrispondente a tale detrazione ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari». In questo modo avallando la prassi amministrativa della fruizione sia dello sconto in fattura (“parziale”) che della cessione del credito. Con specifico riferimento ai “condòmini minimi”, inoltre, la risposta a interpello 196/21 ha posto limiti rispetto all'operatività dei chiarimenti sopra riportati – secondo i quali è possibile ricorrere sia allo sconto “parziale” in fattura che, per la restante parte di agevolazione, alla cessione del credito. Specificando inoltre la risposta 196/21 che, in considerazione del fatto che, nel caso di “condominio minimo”, ogni singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici (in ragione dei millesimi o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del Codice civile), ciascun condòmino potrà fruire della previsione di cui all'articolo 121 del decreto Rilancio, secondo i criteri e rispettando gli adempimenti disciplinati dai provvedimenti del direttore dell'agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020, protocollo 283847/20 e 12 ottobre 2020, protocollo 326047.

## SUPERBONUS - LA GUIDA/1

## Trainanti e trainati

Gli interventi trainati devono essere eseguiti tra l'apertura e la chiusura dei lavori relativi agli interventi trainanti

## 41

## Come trainare gli interventi

**Se in un condominio viene presentata la Cila per cappotto e poi (nel corso dei lavori) un proprietario decide di sostituire gli infissi della propria abitazione, può incaricare un altro tecnico di sua fiducia (diverso da quello del condominio) per usufruire del superbonus anche sugli infissi trainati? Il tecnico dovrà presentare un'altra Cila?** La risposta alla prima domanda è affermativa. Quanto alla seconda domanda, dovrà essere presentata la pratica edilizia richiesta dalla specifica normativa comunale. Resta il dubbio se, a seguito delle modifiche introdotte dal decreto Semplificazioni (Dl 77/21 di modifica del comma 13-ter dell'articolo 119 del Dl 34/20), la pratica edilizia in questione sarà necessariamente una Cila, anche se la locuzione "sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata" parrebbe indicare la possibilità di ricorrere alla Cila e non l'obbligo di utilizzarla. In ogni caso si ricorda che le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute, oltre che nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione (al pari delle spese per gli interventi trainanti), anche nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

## 42

## Va costituito il fondo speciale

**Per quel che riguarda il superbonus per i lavori condominiali, è necessario costituire un fondo speciale a protezione dei lavori? Se sì, le quote per questo fondo devono essere calcolate in base alle quote millesimali?**

Gli interventi che rientrano nel superbonus sono certamente opere di manutenzione straordinaria. Considerato che non è prevista alcuna deroga all'articolo 1135, primo comma, n. 4, del Codice civile, il condominio deve costituire preventivamente un fondo speciale non solo per gli interventi ammessi al beneficio fiscale del 110%, ma anche per quelli agevolati in misura inferiore. Se alcuni o tutti i condòmini decidono di pagare i lavori del superbonus del 110% e di farsi poi le detrazioni fiscali in proprio, devono versare quanto da loro dovuto pro quota sul fondo speciale, in modo da consentire all'amministratore di pagare professionisti e imprese, a stato di avanzamento lavori (Sal), attingendo da tale fondo. Nel caso, invece, di cessione del credito, con eventuali prefinanziamenti bancari al condominio corrispondenti ai tre Sal (30, 30 e 40%), i flussi monetari devono pure avvenire sul fondo speciale, sia in entrata che in uscita. La ripartizione delle somme per il fondo deve seguire lo stesso criterio delle quote condominiali, e quindi deve avvenire in base ai millesimi di proprietà, secondo il regolamento condominiale. Il fondo speciale previsto dall'articolo 1135 del Codice civile può inoltre essere costituito sotto forma di finanziamento (Tribunale di Milano, sentenza 7931 del 7 dicembre 2020).

## 43

## Il cappotto comprime il balcone

**Abito in un condominio e il mio appartamento, al contrario degli altri, è dotato di balconi in quasi tutte le pareti. Chiedo se la maggioranza dei condòmini può, nonostante la mia opposizione, deliberare l'installazione di un cappotto termico che ridurrebbe di circa 12 centimetri la profondità di tutti i miei balconi.**

In una sentenza recente è stata dichiarata la nullità della delibera di approvazione della realizzazione di un cappotto termico sulle facciate dell'edificio condominiale in grado di determinare una lesione del diritto di proprietà del singolo condòmino attraverso una sensibile riduzione del piano di calpestio dei suoi balconi (Tribunale di Roma 17997/2020). L'installazione del cappotto termico è, però, uno degli interventi trainanti che danno diritto al superbonus del 110% e anche se è vero che i cappotti più spesso possono comportare una riduzione degli spazi sui balconi, con una perdita di vivibilità non sempre accettabile per gli utenti, la questione merita una valutazione caso per caso, dovendosi sempre temperare gli interessi, da un lato, del singolo condòmino a non vedersi sacrificato nell'uso del suo balcone e, dall'altro, degli altri partecipanti al condominio a ottenere una importante riqualificazione energetica dell'intero edificio condominiale, oltre che un aumento del valore dello stesso, che andrebbe comunque a vantaggio anche del condòmino penalizzato. Di fronte a una riduzione di 12 cm della superficie calpestabile dei balconi, forse, si giustificano gli indiscutibili vantaggi portati dagli interventi di cappottatura, ma la decisione spetta alla parte che subisce il pregiudizio e, in ultima analisi, al giudice.

## 44

## Offerte delle Esco a confronto

**L'amministratore condominiale ha convocato un'assemblea comunicando che vi parteciperà il delegato di una Esco affinché le si affidino i lavori relativi al 110%. Chiedo se un condòmino può fare intervenire all'assemblea il delegato di un'altra Esco, affinché pure lui illustri la propria offerta e ci possa essere una comparazione.**

Le Esco (acronimo che sta per energy service company) sono società che effettuano interventi finalizzati a migliorare l'efficienza energetica, assumendo su di sé il rischio dell'iniziativa e liberando il cliente finale da ogni onere organizzativo e di investimento. In tempi di superbonus 110%, queste realtà sono diventate note come quelle che svolgono il ruolo di "general contractor", cioè come soggetti che si propongono ai privati e ai condòmini come società in grado di risolvere tutte le problematiche riguardanti la complessa gestione delle pratiche relative al superbonus, dalle verifiche preliminari alla progettazione ed esecuzione dei lavori e, non da ultimo, alla cessione del credito. Ciò premesso, sul presupposto che ciascun partecipante all'assemblea dev'essere messo in grado di esprimere scientemente il proprio parere su quanto gli viene chiesto di valutare, è pacifico che la sua

scelta sia più facilitata dalla possibilità di comparare tra loro più proposte illustrate in assemblea da diverse Esco, anziché valutare soltanto quella indicata dall'amministratore. In tal modo egli è messo in grado di optare per la più vantaggiosa per il condominio, sotto il profilo organizzativo, professionale e, benché non sempre determinante, anche economico. Né l'assemblea né tantomeno l'amministratore possono impedire al condòmino, a pena di invalidità della delibera assunta, di fare illustrare all'assemblea da parte di una società a lui nota una proposta idonea a consentire al condòmino di godere del superbonus per far fronte a rilevanti interventi manutentivi finalizzati al risparmio energetico.

## 45

## Come rimuovere le grate

**Nel 1985 si è provveduto a installare delle grate estensibili alle porte-finestre del mio appartamento e a quelle degli alloggi di altri condòmini. Esse scorrono su un binario mediante una struttura "a pantografo" e sono state installate senza opere murarie. L'assemblea condominiale ha di recente deliberato i lavori per la realizzazione del cappotto termico. In questa assemblea è stata fatta richiesta, a me e ad altri condòmini, di rimuovere le grate estensibili, in quanto figurano come "continuazione della facciata" e intralciano i lavori. Dato che le grate si trovano all'interno dei balconi, proprietà privata, sussiste l'obbligo di rimozione?**

La proprietà del balcone in capo al singolo condòmino non si estende alla relativa porzione di facciata, che resta sempre comune. Precisato questo aspetto, la delibera assunta dall'assemblea - di intervenire sulle facciate dell'edificio con un rivestimento a cappotto - impone la rimozione delle grate di sicurezza installate dal singolo condòmino sulle sue finestre, o su porte finestre di accesso ai propri balconi, solamente nel caso in cui la struttura di queste grate vada in qualche modo a interessare le facciate stesse. Le relative spese, in tal caso, devono essere sopportate dal condòmino autore dell'installazione. Ciò in quanto l'uso del bene comune da parte del singolo condòmino - appunto l'ingombro della facciata con grate di sicurezza - è legittimo sin tanto che non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, nel caso rivestendo con il cappotto la facciata dell'edificio (si veda l'articolo 1102 del Codice civile). Diversamente, il condominio non ha alcun diritto di pretendere la rimozione del manufatto.

## 46

## L'agibilità non incide sul bonus

**Sono proprietario di un trilocale ubicato in un condominio. Dopo il voto positivo dell'assemblea per la ristrutturazione dell'edificio fruendo del superbonus del 110%, i tecnici hanno avviato l'analisi energetica delle singole unità nello scorso mese di settembre. A oggi parrebbe che la pratica sia arenata per la mancanza del certificato di agibilità. È possibile iniziare e portare a compimento la ristruttura-**

## SUPERBONUS - LA GUIDA/1

**200** **Millesimi**  
Un delegato non può superare i 200 millesimi per effetto delle deleghe che gli vengono conferite oltre i propri millesimi

**zione in mancanza di tale documento?**

L'agibilità dell'immobile non è un requisito la cui carenza impedisce la spettanza della detrazione fiscale per i lavori edili. Si noti, infatti, che la certificazione di agibilità attiene al profilo, esclusivamente amministrativo, relativo ai temi della salubrità e abitabilità dell'immobile, mentre la norma fiscale (articolo 119, comma 13-ter, del Dl 34/20) pone come condizione, per accedere al beneficio, il diverso tema della conformità urbanistica dell'immobile. La mancanza dell'agibilità non assume, quindi, rilievo in sé, dovendosi invece verificare l'inesistenza di vizi urbanistici, i quali impediscono l'accesso alle detrazioni fiscali in quanto tali, ex articolo 16-bis, comma 9, del Tuir (Dpr 917/86) e articolo 4 del Dm 41/98.

**47****Deleghe sottoposte a limiti**

**Il regolamento condominiale prevede che «ogni partecipante all'assemblea può rappresentare per delega non più di due condòmini». In occasione di una recente delibera presa in tema di superbondus 110%, a un condòmino è stato però concesso di rappresentare altri cinque proprietari per complessivi 160 millesimi (i partecipanti erano 35 per complessivi 650 millesimi) facendo riferimento alla legge 220/2012, di riforma del condominio. Il condòmino con le deleghe citate ha contribuito, seppure non in modo determinante, all'approvazione della delibera all'ordine del giorno. Tale delibera è valida?**

Nel caso descritto, vale il limite di deleghe previsto nel regolamento contrattuale. La delibera assunta in violazione di tale limite è annullabile e dunque impugnabile, nei termini di cui all'articolo 1137 del Codice civile: così si sono espressi i giudici di Cassazione (tra le altre, la sentenza 8015/2017). Il limite posto dalla legge dopo la riforma del condominio (articolo 67 delle disposizioni di attuazione del Codice civile) costituisce il numero massimo di deleghe di cui può essere portatore un condòmino in assemblea, ma nulla impedisce che nel regolamento di natura contrattuale se ne possa indicare uno minore, senza eliminare del tutto il diritto di delega. Ai fini del conteggio, il delegato non deve superare i 200 millesimi per effetto delle deleghe che gli vengono conferite, senza però includere i propri millesimi: lo stesso si dica per il numero delle teste. Il limite al numero delle deleghe voluto dal legislatore tende a evitare che l'assemblea si riduca a un incontro tra poche persone.

**48****Ascensore compreso nel 110%**

**Stiamo per iniziare i lavori per la coibentazione del condominio, dal momento che riusciremo a**

**ottenere il salto di due classi energetiche. È possibile fruire del 110% per la sostituzione dell'attuale ascensore, tenendo conto che non consente l'accesso di una carrozzina per disabili e che nel condominio abitano molti ultrasessantacinquenni?**

La risposta è positiva. L'articolo 119, comma 2, del Dl 34/20 stabilisce, infatti, che l'aliquota del 110% si applica anche «agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al Dpr 917/86, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1», e cioè, tra l'altro, al cappotto termico indicato nel quesito. Si fa presente che gli interventi ex articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir (Dpr 917/86) sono quelli finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi, e alla realizzazione di qualsiasi strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap. Infine, si segnala che le Entrate, con la circolare 19/E/20, a pagina 270, ha chiarito che le opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche, ex articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir, «si riferiscono a diverse categorie di lavori quali, ad esempio... il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici (circolare Mef 57/98, paragrafo 3.4)».

**49****Decoro architettonico da rispettare**

**Il mio condominio deve decidere se realizzare il cappotto termico. Questi lavori sarebbero in contrasto con l'estetica del fabbricato, realizzato con blocchetti di cemento colorati. In sostanza, il decoro architettonico dell'edificio verrebbe stravolto dall'esecuzione del cappotto. Gradirei sapere se l'eventuale delibera dev'essere adottata all'unanimità dei condòmini o se sono sufficienti le maggioranze previste dalla legge 77/20.**

Se il progettato intervento di efficientamento dell'edificio attraverso la realizzazione del cappotto termico altera, o comunque pregiudica in modo significativo, il decoro architettonico dell'edificio stesso, l'assemblea può deliberarlo solo con il consenso di tutti i partecipanti al condominio, in base a quanto previsto dagli articoli 1102 e 1120 del Codice civile. L'unica deroga apporata al Codice civile dalla normativa dettata in tema di superbondus è infatti quella riguardante la più ridotta maggioranza richiesta per deliberare i relativi lavori, che certa-

mente rivestono il carattere di straordinarietà. Per il resto, anche e soprattutto in tema di rispetto del decoro architettonico dell'edificio, nessuna modifica è stata prevista rispetto alla più stringente disciplina codicistica (si veda l'articolo 1136 del Codice civile), dove i limiti previsti a salvaguardia di tale bene comune, che ogni singolo condòmino ha il pieno diritto di tutelare, tornano a trovare piena applicazione.

Il decoro architettonico del condominio non ha nulla a che fare con l'efficientamento energetico, agevolato dai bonus, ma riguarda l'estetica del fabbricato, che va rispettata. Alcune leggi speciali consentono di porre in essere interventi di recupero, restauro o ristrutturazione edilizia anche quando modificano il decoro architettonico, con la medesima maggioranza semplificata valida per il superbondus. Si tratta però di interventi che non alterano il decoro architettonico, ma possono solo migliorarlo, mantenerlo o ripristinarlo, come nel caso in cui il fabbricato sia degradato o in rovina.

**50****I millesimi non sono retroattivi**

**Dopo l'acquisto di quella che per noi è la prima casa, ci siamo accorti che i millesimi sono ripartiti male e vanno aggiornati.**

**Con altri condòmini abbiamo chiesto di revisionarli. Nel frattempo, però, era stata votata una delibera riguardante lavori sulla facciata interna. Successivamente alla nostra richiesta di aggiornamento dei millesimi, altri lavori sono stati deliberati. Solo ora, mentre questi lavori sono in corso, un tecnico sta effettuando i sopralluoghi per la revisione delle tabelle.**

**Qualora vengano adottate le nuove tabelle, è obbligo dell'amministratore ricalcolare le spese dei lavori in corso in modo corretto?**

La nuova tabella millesimale trova applicazione solo dal momento in cui viene approvata dall'assemblea e non ha effetto retroattivo, salvo che l'assemblea stessa deliberi diversamente, accettando di farla decorrere da un momento precedente e provvedendo dunque a eseguire i conseguenti conguagli.

Si tenga presente che, secondo l'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, i millesimi contenuti nella relativa tabella possono essere rettificati o modificati in qualsiasi momento con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio.

Sono richieste invece la sola metà del valore dell'edificio e la maggioranza degli intervenuti in assemblea quando i millesimi risultano essere frutto di un mero errore oppure quando viene ad alterarsi per più di un quinto il valore proporzionale delle unità immobiliari, anche se limitatamente a quella di un solo condòmino.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole  
**24 ORE**

# Quest'estate fatevi un bel bagaglio d'informazione di qualità.

L'estate è il momento perfetto per leggere, per approfondire e per farsi venire nuove idee per la ripartenza. Ecco perché scegliere l'informazione del Sole 24 Ore e di 24+, la sezione premium del sito.



Leggi per tutta l'estate **Il Sole 24 Ore digitale** con **24+**, ovunque vai con la nuova app per smartphone e tablet: **2 mesi a 9,90€**

In più per te gratis:

**VACANZE**, la Guida del Sole 24 Ore per organizzare le vacanze in Italia in serenità e sicurezza, disponibile in versione web e app insieme a tutti i **supplementi del Quotidiano**.



Scopri di più su [ilsole24ore.com/estate2021](https://ilsole24ore.com/estate2021)

**Il Sole 24 Ore. Leggere. Capire. Agire.**