

Superbonus prorogato al 2023: l'iter completo su un edificio condominiale.

29 Novembre 2021 h.9 - 13

Arch. Ph.D Teresa Cervino
info@ticerform.it



Bonus edilizi, frodi per quasi un miliardo di euro: la denuncia dell'agenzia delle Entrate

“...abbiamo rilevato la cessione di crediti inesistenti riferiti a lavori fittiziamente realizzati addirittura in favore di persone inconsapevoli, che si sono ritrovate nel loro cassetto fiscale fatture relative a opere mai eseguite”“Si tratta di operazioni raffinate che richiedono un certo know how e attuate attraverso strutturate organizzazioni fraudolente”. ...

“Abbiamo intercettato sul nascere numerose cessioni di crediti caratterizzati da evidenti elementi di frode. In particolare sono stati individuati circa 800 milioni di euro di crediti dei quali risulta pressoché certa l'inesistenza. Purtroppo la legge prevede che il recupero del credito venga fatto nei confronti del primo cedente e quindi del cittadino che commissiona gli interventi e non presso l'intermediario finanziario che ha messo in atto l'operazione. Proprio per questo è bene prestare attenzione a quello che si firma quando vengono proposte tali operazioni”.

Il direttore dell'Agenzia delle Entrate Ernesto Maria Ruffini, in un'intervista al Sole 24 Ore

“Abbiamo ricevuto delle segnalazioni dei cittadini, abbiamo fatto una serie di controlli e verificato le cose più diverse: lavori fatturati ma rimasti solo sulla carta, fatture emesse da aziende non edilizie, addirittura macellai che rilasciavano fatture per lavori edilizi”, ha spiegato il direttore delle Entrate. In attesa dell'implementazione delle nuove norme, il portale dell'Agenzia dedicato alla comunicazione delle opzioni è stato temporaneamente disabilitato. “Sogei sta lavorando per aggiornare i sistemi informatici ai nuovi adempimenti, a partire dalla presentazione del visto di conformità per tutti i bonus, non più solo per il 110%. Poi tutto tornerà alla normalità”, ha rassicurato Ruffini. Il nuovo modello per la comunicazione delle opzioni è disponibile da sabato 13 novembre.

Il D.L. 157/2021 decreto Antifrode

 Senato della Repubblica	
11-11-2021	GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 209
LEGGI ED ALTRI ATTI NORMATIVI	N. 2449
DECRETO-LEGGE 11 novembre 2021, n. 157. Misure urgenti per il contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche.	
DISEGNO DI LEGGE	
presentato dal Presidente del Consiglio dei ministri (DRAGHI) e dal Ministro dell'economia e delle finanze (FRANCO)	
COMUNICATO ALLA PRESIDENZA L'11 NOVEMBRE 2021	
Conversione in legge del decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157, recante misure urgenti per il contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche	

art. 119 DL 34/2020

a seguito delle modifiche apportate dal D.L. 157/2021 recante
"Misure urgenti per il contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche"

11. Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, **nonché in caso di utilizzo della detrazione nella dichiarazione dei redditi**, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo.

Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997.

In caso di dichiarazione presentata direttamente dal contribuente all'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale, il contribuente, il quale intenda utilizzare la detrazione nella dichiarazione dei redditi, non e' tenuto a richiedere il predetto visto di conformità.

13-bis. L'asseverazione di cui al comma 13, lettere a) e b), del presente articolo è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121.

L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione.

Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a), nonché **ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica.**

Nelle more dell'adozione **dei predetti decreti**, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzi predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

Art. 121 Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali

1-ter. Per le spese relative agli interventi elencati nel comma 2, in caso di opzione di cui al comma 1:

a) il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo.

Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento recante modalità per la presentazione delle dichiarazioni relative alle imposte sui redditi, all'imposta regionale sulle attività produttive e all'imposta sul valore aggiunto di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997;

b) i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'articolo 119, comma 13-bis.

«Allo scopo di contrastare i comportamenti fraudolenti, le disposizioni rafforzano le misure che presidiano la fruizione diretta ovvero tramite cessione del credito/sconto in fattura di alcuni crediti d'imposta e delle detrazioni per lavori edilizi».

La ratio del decreto legge

Art. 122-bis Misure di contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti. Rafforzamento dei controlli preventivi.

1. L'Agenzia delle entrate, entro cinque giorni lavorativi dall'invio della comunicazione dell'avvenuta cessione del credito, può sospendere, per un periodo non superiore a trenta giorni, gli effetti delle comunicazioni delle cessioni, anche successive alla prima, e delle opzioni inviate alla stessa Agenzia ai sensi degli articoli 121 e 122 che presentano **profili di rischio**, ai fini del relativo controllo preventivo. I profili di rischio sono individuati utilizzando criteri relativi alla diversa tipologia dei crediti ceduti e riferiti:

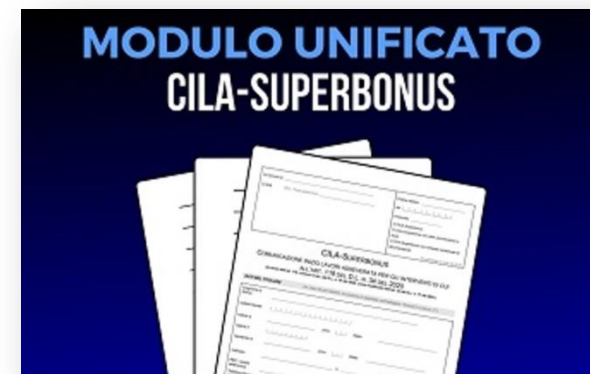
- a) alla coerenza e alla regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma con i dati presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
- b) ai dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti che intervengono nelle operazioni cui detti crediti sono correlati, sulla base delle informazioni presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
- c) ad analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma.

2. Se all'esito del controllo risultano confermati i rischi di cui al comma 1, la comunicazione si considera non effettuata e l'esito del controllo e' comunicato al soggetto che ha trasmesso la comunicazione. Se, invece, i rischi non risultano confermati, ovvero decorso il periodo di sospensione degli effetti della comunicazione di cui al comma 1, la comunicazione produce gli effetti previsti dalle disposizioni di riferimento.

Modello standard della CILA Superbonus

Alcune novità del Decreto Semplificazioni BIS

- Tutti gli interventi che rientrano nel Superbonus e che non prevedono demolizione e ricostruzione (compresi quelli che riguardano parti strutturali degli edifici e i prospetti) **sono realizzabili mediante CILA semplificata. (il nuovo comma 13-ter art 119)**
- **Non necessaria l'attestazione di stato legittimo**
- **Se si tratta di un intervento di per sé soggetto al pagamento del contributo di costruzione, lo stesso è dovuto anche se si procede con Cila (titolo ordinariamente gratuito)**



Casi di decadenza del Superbonus:

- *Mancata presentazione della Cila*
- *Interventi realizzati in difformità della Cila*
- *Mancanza dell'indicazione del titolo abilitativo che ha consentito la realizzazione del fabbricato e della dichiarazione di ultimazione dello stesso prima del 1° settembre 1967*
- *Presentazione di attestazioni e asseverazioni infedeli*

MODELLO CILAS

Gazzetta Ufficiale n.201 del 23 agosto

- Attestazione relativamente alla costruzione/legittimazione dell'immobile
- Elaborato progettuale (mera **descrizione** in forma sintetica dell'intervento da realizzare)
- **Dichiarazione del progettista**. Per interventi strutturali anche l'autorizzazione sismica

che la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento:

- f.1 ☐ è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967
- f.2 ☐ è stata autorizzata dal seguente titolo edilizio: _____ (specificare gli estremi del titolo abilitativo)
- f.3 ☐ è stata legittimata dal seguente titolo: _____ (specificare gli estremi del titolo)

1) Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere

che i lavori riguardano l'immobile individuato nella comunicazione di inizio lavori di cui la presente relazione costituisce parte integrante e sostanziale;

che le opere in progetto sono subordinate a comunicazione di inizio lavori in quanto rientrano tra quelle previste dall'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020, costituendo:

- 1.1 ☐ interventi per l'efficientamento energetico
- 1.2 ☐ interventi strutturali disciplinati dalle "Norme tecniche per le costruzioni"

e che, in particolare, i lavori consistono in:

Relatore
Titolo intervento

CILA SUPERBONUS

- Variazioni in corsa
- Cosa succede alle Cila già presentate per l'accesso al Superbonus?

che la comunicazione:

- d.1 ☐ riguarda l'**intervento** descritto di seguito nella dichiarazione del progettista, che rientra tra quelli soggetti alla comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, e che:
- d.1.1 ☐ i lavori avranno inizio in data [][][][][][][][][]
- d.1.2 ☐ i lavori avranno inizio dopo la comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuta acquisizione delle autorizzazioni/nulla osta che è necessario acquisire preventivamente
- d.2 ☐ costituisce variante in corso d'opera a CILA Superbonus presentata in data.... [][][][][][][][][] prot. n. _____ e costituisce integrazione alla stessa
- d.3 ☐ costituisce integrazione alla pratica edilizia presentata in data [][][][][][][][][] prot. n. _____ relativa ad interventi edilizi non soggetti a Superbonus (nel caso in cui la CILA sia contestuale ad altri interventi non soggetti a Superbonus)

Nel caso di lavori (ad esempio per realizzare un cappotto) su parti comuni in un condominio minimo, qualora siano stati compiuti abusi edilizi in un singolo appartamento, i proprietari dell'alloggio in questione possono fruire del superbonus per interventi trainati? Che cosa rischiano in questo caso i professionisti e che cosa rischiano i proprietari?

Tranne che per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, non è più prevista la decadenza dal beneficio fiscale nel caso in cui lo stato dell'immobile non sia legittimo perché sussiste, ad esempio, un abuso edilizio (si veda il riformato comma 13-ter dell'articolo 119 del Dl Rilancio a opera dell'articolo 33, comma 1, lettera c, del Dl 77/2021). La decadenza dei benefici fiscali opera solo quando si ricade in una delle quattro violazioni citate dal comma 13-ter di nuova introduzione, ovvero mancata presentazione della Cila, interventi realizzati difformemente da questa, assenza di attestazione dei dati, non corrispondenza al vero delle attestazioni.

Tuttavia, la semplificazione fiscale introdotta non rileva a fini della responsabilità penale e amministrativa del contribuente. Pertanto, nel caso in questione il contribuente non perderà il diritto al superbonus per il cambio degli infissi eseguito nel suo appartamento, ma restano ferme le eventuali responsabilità amministrative e penali in caso di accertamento di abusi edilizi.

Superbonus 110%: abusi edilizi

Si può godere del Superbonus anche in presenza di abusi edilizi?

Il Mef conferma: 110% anche per immobili abusivi

Il superbonus non è recluso agli immobili abusivi. Il motivo è che la presentazione della nuova Cila non prevede l'attestazione dello stato legittimo e quindi separa l'aspetto fiscale da quello della regolarità edilizia

Il Sole **24 ORE**

Interventi misti: esempio

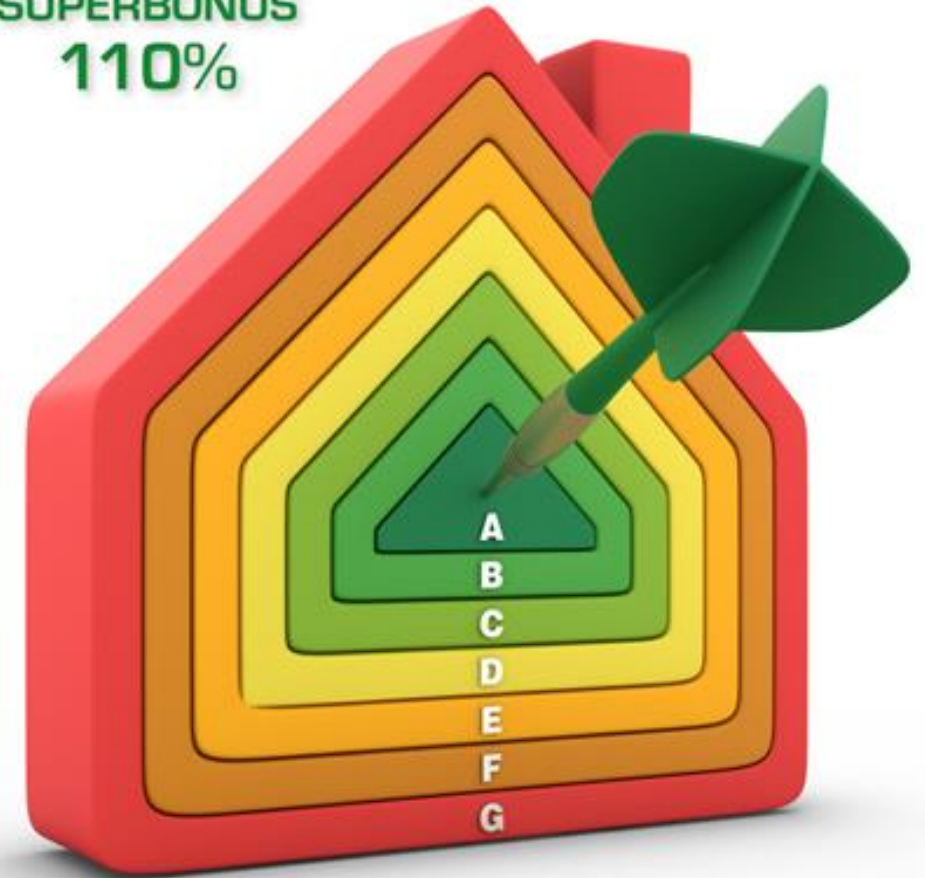
Intervento di riqualificazione complessiva di un immobile. Parte dell'intervento, che non prevede demolizione e ricostruzione, accede al Superbonus 110%. Altra parte dell'intervento non accede ad alcun bonus fiscale. Complessivamente l'intervento ricade nel regime del permesso di costruire.

Occorre comunque presentare la CILAS?

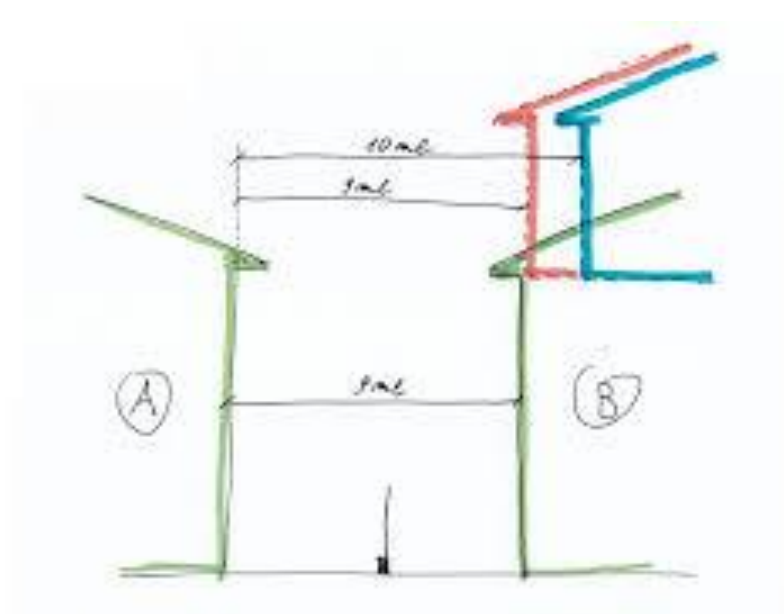
“per gli interventi che prevedono contemporaneamente opere soggette a benefici fiscali di cui al superbonus e altre opere non rientranti in tali benefici, occorre comunque presentare sia la Cila superbonus, sia attivare il procedimento edilizio relativo per le opere non comprese, anche contemporaneamente.”

Chiarimento ANCI, ripreso dal *Sole 24 Ore*

**SUPERBONUS
110%**



- ✓ Distanze tra edifici: irrilevanti le dimensioni del cappotto termico



art. 119
comma 3.

3. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3 -ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e al presente articolo (DL77/2021 conv. L.108 del 29/07/2021).

codice civile art. 873

Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri.

Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore [878].

Cosa si intende per fondi finitimi?

Mediante il concetto di fondi finitimi la norma ha inteso riferirsi non solo agli edifici siti sui terreni confinanti ma anche a quelli eretti su aree vicine, seppure non contigue. (8 gen 2020).

D. Lgs. 14 luglio 2020, n. 73

Attuazione della direttiva 2018/2020/UE che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica (...)

Entrata in vigore 29/07/2020

Art. 13 - Modifiche all'articolo 14 del decreto legislativo n. 102 del 2014

1. All'articolo 14 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, sono apportate le seguenti modifiche:

a) il comma 6 è abrogato;

b) il comma 7 è sostituito dal seguente:

«**7.** Nel caso di interventi di **manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia**, il **maggior spessore** delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una **riduzione minima del 10 per cento** dei limiti di **trasmissione** previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, **non è considerato nei computi** per la determinazione dei **volumi**, delle **altezze**, delle **superfici** e dei **rapporti di copertura**.

Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è **permesso derogare**, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle **distanze minime tra edifici**, alle **distanze minime dai confini di proprietà**, alle **distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario**, nonché alle **altezze massime degli edifici**.

Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.».

✓ Gli strumenti: interventi trainanti e trainati



Coibentazione ammessa anche per copertura non disperdente

6.B Sto recuperando il sottotetto - attualmente non abitabile e non riscaldato - di un fabbricato per farne una mansarda. I lavori comprendono anche l'isolamento delle falde di copertura del tetto per rendere confortevole l'alloggio che ne ricaverò e che provvederò a dotare di adeguato impianto termico. Posso accedere alle detrazioni previste dall'ECOBONUS (ex legge 296/2006) per le spese di rifacimento della copertura?

Per avvalersi della detrazione sulla coibentazione di un tetto è necessario, in linea generale, che il sottotetto sia abitabile e riscaldato. Se invece è non abitabile o addirittura non praticabile e di dimensioni tanto esigue da potersi considerare un'intercapedine facente tutt'uno con la copertura e con il solaio orizzontale che delimita una zona sottostante riscaldata (cfr. norma UNI 6946), occorre che il tecnico asseveri questa circostanza, ossia che il sottotetto forma un corpo unico con tetto e solaio in modo da considerare il rispetto della trasmittanza complessiva copertura- sottotetto-solaio per consentire la detrazione. Infine, se il sottotetto è praticabile, ma non abitabile e non riscaldato, è agevolabile la coibentazione tra solaio e ambienti sottostanti riscaldati, ma non tra falde della copertura e sottotetto non riscaldato: la normativa relativa all'Ecobonus (ex legge 296/2006), infatti, si limita ad agevolare la protezione di ambienti riscaldati verso l'esterno o verso vani non riscaldati.

FAQ Enea n. 6B



“Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente” (comma 1 lettera a) dell’art. 119 del D.L. 34/2020 (cd. “Rilancio”)



Modifica al Decreto Rilancio applicabile esclusivamente alle pratiche di Superbonus 110%

***È possibile coibentare sia il solaio confinante con il sottotetto che quello di copertura?
Quali spese si possono detrarre per le coperture e con quale massimale?***

Coibentazione ammessa anche per copertura non disperdente

CHIARIMENTI INTERPRETATIVI

nota del 31.08.2021



2) le spese relative ai lavori di coibentazione di una copertura (tetto) non disperdente sono ammissibili quando non si esegue contemporaneamente la coibentazione del solaio sottostante.

*“interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate delimitanti il volume riscaldato, **verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno** che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo”.*

Ad oggi la novità:

La coibentazione del tetto è ammessa se:

- Il tetto separa vani riscaldati dall'esterno;
- Il tetto **separa i vani non riscaldati dall'esterno**, ma solo **a condizione che non si esegua congiuntamente la coibentazione del solaio sottostante.**

Sempre a proposito di intervento considerato trainante o trainato

Risposta n. 665/2021



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali

OGGETTO: Superbonus - Interventi antisismici, di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio sulle parti comuni di un edificio condominiale e sulla singola unità residenziale e relativa pertinenza - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

Nella domanda si chiede se è possibile considerare come **intervento trainato**

*“l’isolamento termico della singola unità immobiliare, consistente nella **coibentazione dell’estradosso del solaio di sottotetto (non riscaldato) su ambiente riscaldato**, accessibile tramite botola esclusivamente dal piano primo”*

Sì!

Per gli interventi di isolamento termico della singola unità immobiliare (intervento trainato), consistente nella coibentazione dell’estradosso del solaio di sottotetto su ambiente riscaldato il limite di spesa ammesso al Superbonus è pari a **54.545,45 euro**,

La superficie disperdente lorda, non rientra nella superficie del tetto quando il sottotetto non è riscaldato



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali

Risposta n. 680/2021

OGGETTO: Superbonus e isolamento del tetto di una villetta a schiera -sottotetto non riscaldato - Articolo 119, comma 1, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

L'Istante intende isolare anche il tetto della villetta che però non delimita una superficie riscaldata dell'abitazione, in quanto vi è un locale sottotetto attualmente non abitabile che non costituisce un ambiente riscaldato.

L'Istante chiede se, alla luce delle modifiche introdotte dalla legge di bilancio 2021, tale intervento sul tetto della villetta "rientra nel computo della superficie disperdente lorda, ai fini dell'incidenza superiore al 25% anche ove il sottotetto non fosse riscaldato".

«senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente» (cfr. articolo 1, comma 66, lettera a), n. 2), della legge n. 178 del 2020).

Ai fini del computo della superficie disperdente lorda, non rientra la superficie del tetto quando il sottotetto non è riscaldato.

Suddivisione spese condominiali per il cappotto termico

In un intervento di **coibentazione del condominio**, a chi spetta pagare la spesa?

Distinguiamo:

-isolamento termico con il cappotto esterno

-coibentazione sottotetto condominiale

Ripartizione delle spese condominiali per la posa di un cappotto termico:

sentenza della Cassazione sezione Civile del 03.01.2013, n. 64.

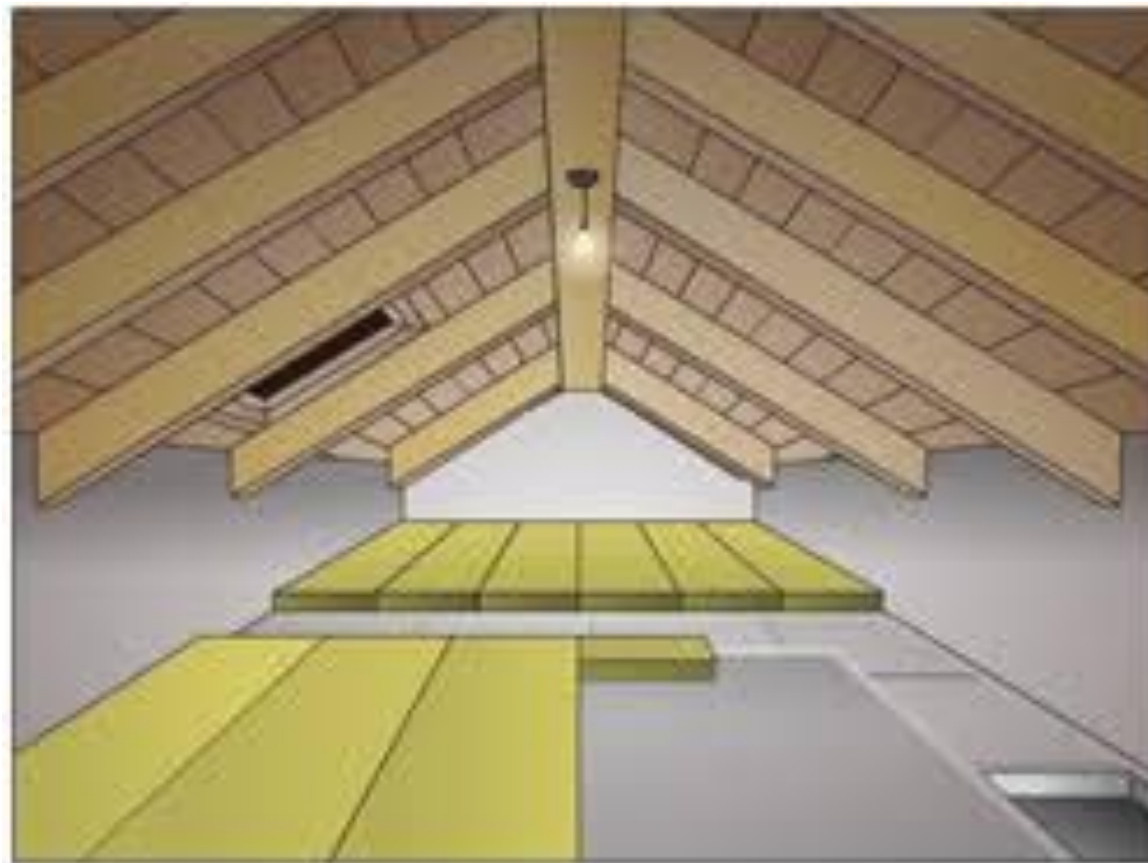
Tabelle dei millesimali.

“Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell’edificio, per la prestazione dei servizi nell’interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione” **comma 1 dell’Art. 1123 del Codice Civile**

vale anche se il cappotto esterno si applica solo su una parte delle pareti perimetrali

Ripartizione spese condominiali per la coibentazione del sottotetto

- *Applicazione del materiale isolante direttamente sul tetto o sul pavimento del sottotetto.*
- *Applicazione dell'isolante termico in soffitti di sottotetti abitabili e con diritto di proprietà esclusiva.*



✓ Doppio salto di classe energetica e problematiche tecniche

Differenze tra limiti di spesa e detrazione massima ammissibile

INTERVENTO TRAINANTE: CAPPOTTO TERMICO

"ammontare complessivo delle spese" sul quale va calcolata la detrazione fiscale del 110%.

**Edifici unifamiliari o
u.i f.ind. con
acc.aut**



ammontare spese non superiore a **euro 50.000**
detrazione massima ammissibile $\text{euro } 50.000 \times 110\% = \text{euro } 55.000$;

**Edifici
plurifamiliari**



Fino a 8 unità

a.s. non superiore a **euro 40.000** x 8 = **euro 320.000**
d.m.a. $\text{euro } 40.000 \times 8 \times 110\% = \text{euro } 352.000$

**Oltre le 8 unità
(es.10 u.i.)**

a.s. non superiore a **euro 380.000**
d.m.a. $\text{euro } 40.000 \times 8 \times 110\% + \text{euro } 30.000 \times 2 \times 110\% = \text{euro } 352.000 + \text{euro } 66.000 = \text{euro } 418.000$.

MASSIMALI DI SPESA

Unico proprietario, l'errore dell'Agenzia

I massimali di spesa per i lavori superbonus sull'edificio composto da un'unica unità abitativa e due pertinenze singolarmente accatastate si moltiplicano (sbagliando) per tre. L'indicazione è contenuta nella risposta 568 di ieri a un interpello ma lascia perplessi. Un edificio che presenta un'unica unità a uso residenziale e due pertinenze distintamente accatastate costituisce, infatti, un edificio unifamiliare, dove vale un massimale unico (perché è solo l'unità abitativa a rilevare, "assorbendo" le pertinenze). La risposta 568 riconosce invece massimali per le tre unità presenti all'avvio dei lavori: come in un condominio. L'Agenzia ha considerato l'immobile assimilato perché comprendente da due a quattro unità immobiliari, in base all'articolo 119, comma 9 lettera a) del Dl 34/2020: dimenticando però che la norma si applica agli edifici che presentano da due a quattro unità di tipo abitativo (come le bifamiliari) ma non rilevano le pertinenze ai fini di tale requisito. (Silvio Rivetti)

NUOVA RISPOSTA N.765/2021 del 9/11/2021 a rettifica della N.568/2021 AdE

I limiti di spesa ai fini del Superbonus vanno individuati in base alle unità immobiliari censite in catasto all'inizio dei lavori.

Conta lo stato **ante lavori** per il conteggio dei limiti di spesa.

RISPOSTA N.568 RITIRATA

Il Sole

24 ORE

Risposta dell'Agenzia delle Entrate n.568 del 3/8/2021

Calcolo dei massimali di spesa relativi alle pertinenze

Le pertinenze si considerano nel massimale se sono in condominio ed inglobate nello stesso fabbricato



Caso studio: interventi trainanti e trainati in un edificio quadrifamiliare

Edificio costituito da 4 u.i di cui 2 costituiscono un condominio minimo (con impianto centralizzato) e 2 u.i. autonome con ingresso indipendente e utenze indipendenti

Interventi previsti: Sostituzione caldaia e cappotto su facciate

Caso A: 1 condominio minimo e 2 u.i. f.indipendenti con accesso autonomo: considero questi due interventi come **TRAINANTI**

Massimali:

- sostituzione di **impianto centralizzato** e posa **cappotto** per il c.m: Euro $20.000*2 + 40.000*2 =$ Euro 120.000
- Sostituzione **impianto** e posa **cappotto** u.i. indipendente Euro $30.000 + 50.000 =$ Euro 80.000
- Sostituzione **impianto** e posa **cappotto** u.i. indipendente Euro $30.000 + 50.000 =$ Euro 80.000

LIMITI DI SPESA: Euro 280.000

Caso B: 1 condominio **unico**: considero questi due interventi come TRAINANTE IL CAPPOTTO e trainato l'impianto nelle due u.i. con impianto autonomo in partenza e trainante per le 2 u.i con centralizzato di partenza

Massimali:

- sostituzione di **impianto centralizzato** e posa **cappotto** : Euro $20.000*4 + 40.000*4 =$ Euro 240.000
- Sostituzione **impianto per le u.i. indipendenti (trainato)** e posa **cappotto** Euro $27.272*2 + 20.000*2 + 40.000*4 =$ Euro 254.545

LIMITE DI SPESA: Euro 240.000/254.545

CASO A:

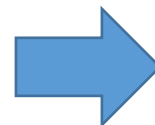
1 condominio
minimo e 2 u.i.
indipendenti

VANTAGGI



Massimale più ALTO Euro 280.000

SVANTAGGI



- **SCADENZA:** 30/06/2022 per le u.i ind e al 31/12/2022 per il c.m per il TRAINANTE ma sempre al 30/06/2022 per il TRAINATO
- **3 pratiche DISTINTE**

CASO B:

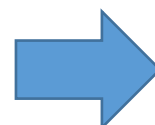
condominio
unico

VANTAGGI



- **SCADENZA: 31/12/2023**
- **Unica pratica:** (APE ante, APE post, Lex 10)

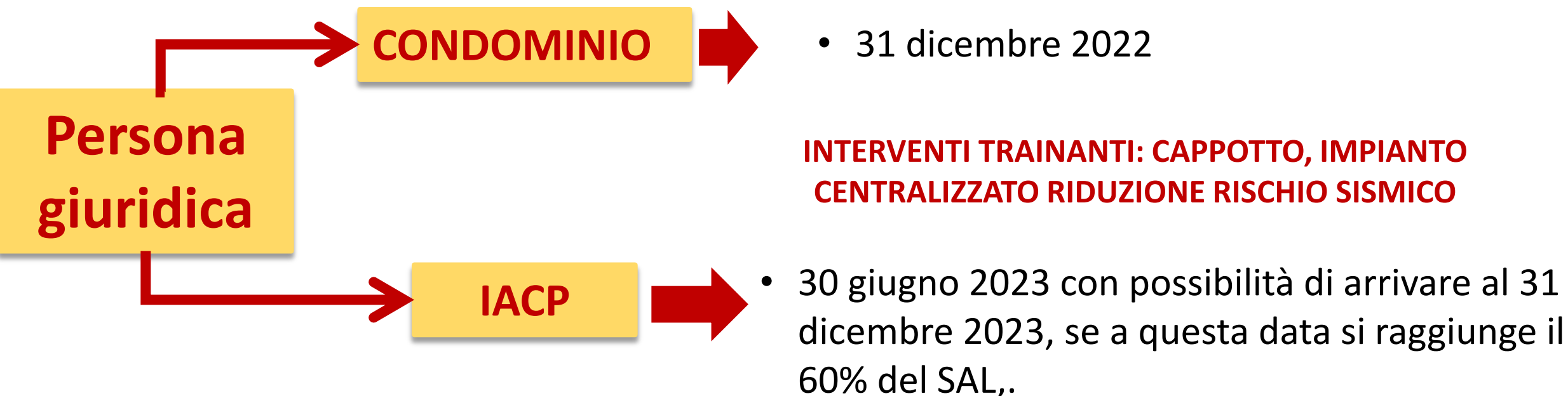
SVANTAGGI



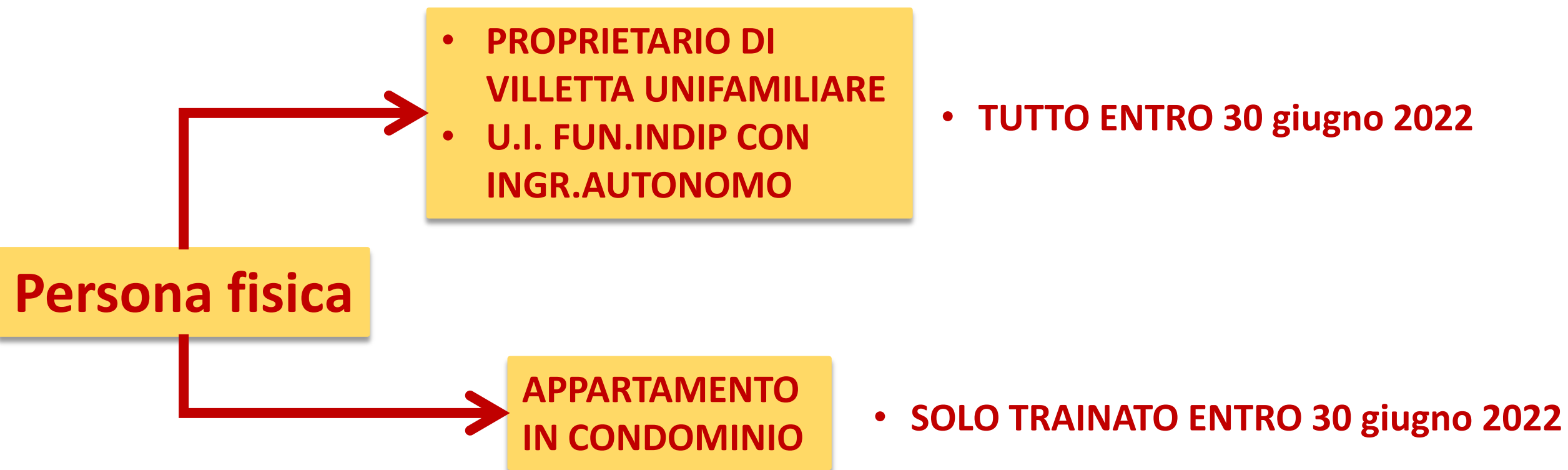
Massimale Euro 240.000/254.545

Superbonus 110%: l'orizzonte temporale

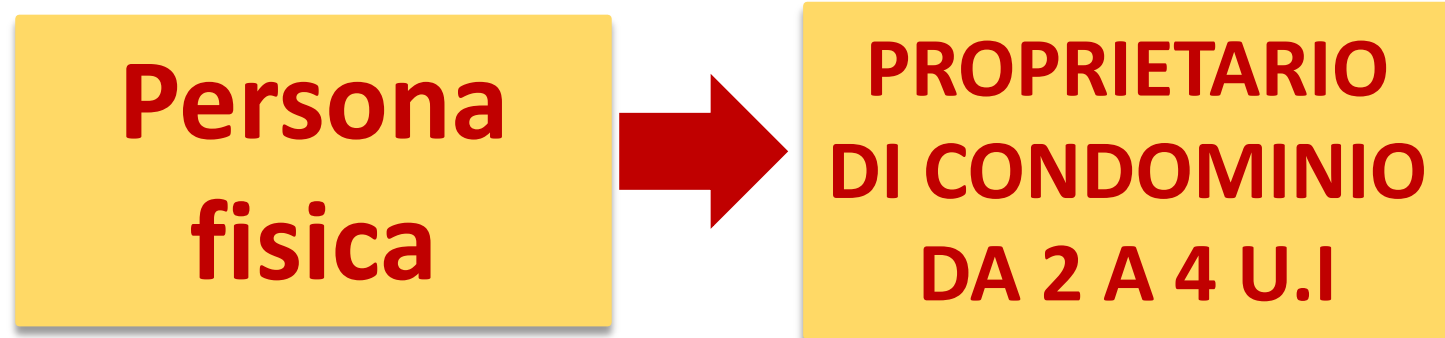
SPESE SOSTENUTE DA:



Superbonus 110%: l'orizzonte temporale



Superbonus 110%: l'orizzonte temporale



SCADENZA DEL
TRAINANTE 30/06/2022
estensione al **31/12/2022**
se a questa data si
raggiunge il 60% del SAL
IL TRAINATO è AL
30/06/2022

Pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo

orizzonte temporale fissato dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021

Isolare la soletta garage è un intervento condominiale?

La risposta all'interpello n. 901-1003/2021 dalla Direzione Regionale Piemonte dell'Agenzia delle Entrate

l'intervento ha carattere condominiale secondo le Entrate, **è unico ma dovrà comunque rispettare i limiti di spesa ed essere ripartito come previsto dalle norme condominiali**

La Dre Piemonte interpreta la norma a favore del contribuente, considerando che l'intervento interessa tutto l'edificio. Chi abita al piano superiore potrà limitare i consumi

*«l'intervento di isolamento del pavimento dei locali riscaldati, ancorché eseguito attraverso la posa di isolante all'interno di singole unità immobiliari pertinenziali...rappresenta, analogamente all'isolamento del tetto, **un unico intervento condominiale**. La ripartizione della spesa, che esula dalla materia fiscale, avverrà con le modalità previste da norme e regolamenti, mentre assume importanza, nel complesso il rispetto del limite di spesa fissato dalla norma agevolativa»*

- 1. condominiali sia dal punto di vista fiscale sia dal punto di vista giuridico**
ripartizione spese secondo tabella millesimale condominiale;
- 2. condominiali dal punto di vista fiscale ma non dal punto di vista giuridico**
il corretto importo delle lavorazioni spetterà al direttore dei lavori o a chi si occupa della contabilità di cantiere
- 3. interventi privati** la spesa è direttamente imputata al proprietario o al singolo condomino

Norme & Tributi Plus NT+ Enti Locali & Edilizia (Luca Rollino)

Interventi di sostituzione dei serramenti

La sostituzione dei serramenti è un “trainato”

Ammessa la detrazione per tutte le tipologie di serramenti

Caratteristiche da rispettare per l'accesso alla detrazione:

1. valore di **trasmissione termica** (U_w) inferiore o uguale al valore di legge
2. **sostituzione degli elementi già esistenti** e/o sue loro parti;
3. riguardare stanze o vani riscaldati



Vademecum: Serramenti e infissi
Aggiornamento: 29/07/2021



SERRAMENTI E INFISSI
(comma 345, articolo 1, Legge 296/2006)

TIPOLOGIA DI INTERVENTO:

È agevolabile la sostituzione di finestre, lucernari e porte comprensivi di infissi, delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettino i requisiti di trasmissione termica U (W/m^2K) richiesti.



Requisiti tecnici dell'intervento



- L'intervento deve configurarsi come **sostituzione di elementi già esistenti e/o sue parti** (e non come nuova installazione).
- Il serramento interessato dall'intervento deve **delimitare un volume riscaldato** verso l'esterno o verso vani non riscaldati.
- I valori di **trasmissione termica iniziali** (U_w) devono essere superiori ai valori limite riportati in tabella 1 dell'Allegato E del D.M. 6.08.2020, per interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020 ⁵.
- I valori di **trasmissione termica finali** (U_w), fermo restando il rispetto del decreto 26.06.2015 "requisiti minimi", devono essere:
 - ✓ inferiori o uguali anche ai valori limite riportati nella tabella 2 del D.M. 26.01.2010, **per interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020;**
 - ✓ inferiori o uguali ai valori limite riportati nella Tabella 1 dell'Allegato E al D.M. 6.08.2020, **per interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020.**

<https://www.energetica.enea.it/media/attachments/2021/08/23/serramenti.pdf>

Devono essere, inoltre, rispettate le pertinenti norme nazionali e locali vigenti in materia urbanistica, edilizia, di efficienza energetica e di sicurezza (impianti, ambiente, lavoro).



Spese ammissibili

Le spese ammissibili per le quali spetta la detrazione fiscale sono indicate ⁶:

- ✓ per interventi con data di inizio antecedente al 6 ottobre 2020, all' art. 3 del D.M. 19.02.2007 e successive modificazioni e integrazioni;
- ✓ per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020, all'art. 5 del D.M. 6 agosto 2020;

e comprendono:

- **coibentazione o sostituzione dei cassonetti** nel rispetto dei valori limite delle trasmittanze previsti per le finestre comprensive di infissi;
- fornitura e posa in opera di una **nuova finestra o di una porta d'ingresso** o di un lucernario comprensivi di infissi in **sostituzione dell'esistente**;
- integrazioni e sostituzioni dei componenti vetrati;
- fornitura e posa in opera di scuri, persiane, avvolgibili e relativi elementi accessori, sostituiti simultaneamente agli infissi (o al solo vetro) oggetto di intervento;
- **prestazioni professionali** (ad esempio: produzione della documentazione tecnica necessaria, compreso l'Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E.; direzione dei lavori).

DATA INIZIO DEI
LAVORI PRIMA
DEL 6/10/2020

Se **DATA DI INIZIO DEI LAVORI prima
dell'entrata in vigore del DM 06/08/2020
(ipotesi 1)**



- Requisiti tecnici del Decreto «Edifici» del 19/02/2007 ovvero DM 26/01/2010

Tabella 2: Valori limite della trasmittanza termica utile U delle strutture componenti l'involucro edilizio espressa in (W/m²K)

Zona climatica	Strutture opache verticali	Strutture opache orizzontali o inclinate		Chiusure apribili e assimilabili(**)
		Coperture	Pavimenti(*)	
A	0,54	0,32	0,60	3,7
B	0,41	0,32	0,46	2,4
C	0,34	0,32	0,40	2,1
D	0,29	0,26	0,34	2,0
E	0,27	0,24	0,30	1,8
F	0,26	0,23	0,28	1,6

(*) Pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno

(**) Conformemente a quanto previsto all'articolo 4, comma 4, lettera c), del decreto Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, che fissa il valore massimo della trasmittanza (U) delle chiusure apribili e assimilabili, quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili, comprensive degli infissi."

DATA INIZIO DEI
LAVORI A PARTIRE
DAL 6/10/2020

Se **DATA DI INIZIO DEI LAVORI dopo l'entrata
in vigore del DM 06/08/2020 (ipotesi 2)**



• Requisiti tecnici del nuovo Decreto
del 6 agosto 2020

Allegato E Decreto del 6/08/2020

FAQ n.8. L'allegato E del decreto del Ministro dello sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ed il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 08 agosto 2020, riporta la frase "Ai sensi delle norme UNI EN ISO 6946, il calcolo della trasmittanza delle strutture opache non include il contributo dei ponti termici". Ciò significa che i valori riportati in tabella in fase di verifica non devono tenere conto dei ponti termici?

Sì, i valori delle trasmittanze in tabella non tengono conto dei ponti termici ma costituiscono il limite del valore medio determinato dividendo la somma dei prodotti delle singole trasmittanze termiche per la loro superficie d'influenza per la superficie complessiva dell'intervento, fermo restando che comunque debbono essere effettuate, comunque, le verifiche previste dal decreto 26/06/2015 "requisiti minimi".

$$\frac{\sum_{i=1}^N U_i \times \text{sup. influenza}_i}{\text{superficie complessiva intervento}}$$



Tabella 1 - Valori di trasmittanza massimi consentiti per l'accesso alle detrazioni

Tipologia di intervento	Requisiti tecnici di soglia per la tipologia di intervento	
	Zona climatica	Valore
i. Strutture opache orizzontali: isolamento coperture (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$
ii. Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 0,28 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
iii. Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
iv. Sostituzione di finestre comprensive di infissi (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 10077-1)	Zona climatica A	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 1,75 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 1,67 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$

23

ore

Titolo intervento

Il tetto massimo per la sostituzione degli infissi è di 54.545€.

Esempio di un condominio

Limite di spesa TRAINATO per ciascuna u.i. Ad esempio:

- per infissi il limite di spesa è: $60.000 / 1,1 = 54.545 \text{ €}$

☐ 1.2.2 sostituzione degli infissi

Superficie: [m²]; trasm. ante: [W/m²K]; trasm. post: [W/m²K]

(ripetere per ogni singolo infisso)

- le spese, per gli interventi di cui ai punti 1.1.2 e 1.2. 2 previste in progetto ammontano a euro, la spesa massima ammissibile per l'unità immobiliare risulta pari al prodotto del "limite di spesa prevista dall'ecobonus" (60.000 euro di detrazione massima per unità immobiliare oggetto dell'intervento diviso l'aliquota del 110% pari a $60.000/1,1 = 54.545$ euro.

DATA DI INIZIO DEI LAVORI		
	PRIMA DEL 6.10.2020	A PARTIRE DAL 6.10.2020
Requisiti tecnici	D.M. 19.02.2007 e ss.mm.ii.	D.M. 6.08.2020
Valori della trasmittanza termica finale U	Tabella 2 del D.M. 26.01.2010	Tabella 1 Allegato E del D.M. 6.08.2020
Documenti	Di tipo "tecnico": 1. Scheda Descrittiva con CPID; 2. Asseverazione dei requisiti tecnici; 3. Dichiarazione del fornitore in alternativa all'asseverazione, nei casi in cui può essere sostituita; 4. APE (non richiesto per sostituzione degli infissi in singole unità immobiliari); 5. Ove prevista, relazione ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. o provvedimento regionale equivalente; 6. Schede tecniche dei materiali (se prevista, marcatura CE e DOP).	Di tipo "tecnico": 1. Scheda Descrittiva con CPID; 2. Asseverazione dei requisiti tecnici, congruità delle spese con computo metrico; 3. Nei casi in cui l'asseverazione può essere sostituita, dichiarazione del fornitore dei requisiti tecnici e rispetto dei massimali di costo di cui all'allegato I (*); 4. APE (non richiesto per sostituzione degli infissi in singole unità immobiliari); 5. Ove prevista, relazione ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. o provvedimento regionale equivalente; 6. Schede tecniche dei materiali (se prevista, marcatura CE e DOP).
	Di tipo "amministrativo": 1. Delibera assembleare e tabella millesimale di ripartizione delle spese per interventi sulle parti comuni condominiali; 2. Dichiarazione del proprietario di consenso per interventi eseguiti dal detentore; 3. Fattura/e; 4. Bonifico/i; 5. Stampa della <i>e-mail</i> inviata dall'ENEA contenente il codice CPID.	Di tipo "amministrativo": 1. Delibera assembleare e tabella millesimale di ripartizione delle spese per interventi sulle parti comuni condominiali; 2. Dichiarazione del proprietario di consenso per interventi eseguiti dal detentore; 3. Fattura/e; 4. Bonifico/i; 5. Stampa della <i>e-mail</i> inviata dall'ENEA contenente il codice CPID.

(*) Nei casi in cui l'asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione del fornitore/installatore/produttore, NON è pertanto obbligatorio redigere il computo metrico.

Sostituzione di una parete vetrata con un parete in muratura + cappotto è agevolabile con il Superbonus?

Risposta AdE n. 521 del 03/11/2020

Richiesta dell'istante

In particolare, intende sostituire le predette vetrate con una parete in muratura con conseguente isolamento termico delle superfici verticali che comporterebbe un miglioramento per l'immobile di almeno due classi energetiche. L'Istante, nel rilevare che non esiste una precisa definizione di "*pareti opache*", chiede se l'intervento che intende avviare possa rientrare tra le opere di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, con



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali

Risposta

autonomi dall'esterno». Stante l'esplicito richiamo, contenuto nel citato articolo 119, comma 1, lett. a), del decreto legge n. 34 del 2020, esclusivamente alle «*superfici opache verticali, orizzontali e inclinate*» - e non anche ad altri elementi costituenti l'involucro edilizio - si ritiene che le spese sostenute per l'intervento descritto nell'istanza, di sostituzione della parete verticale dell'immobile costituita da vetrate con una parete isolante, non rientrano tra quelle che danno diritto alla detrazione di cui al citato articolo 119, comma 1, lett.a), del decreto Rilancio.

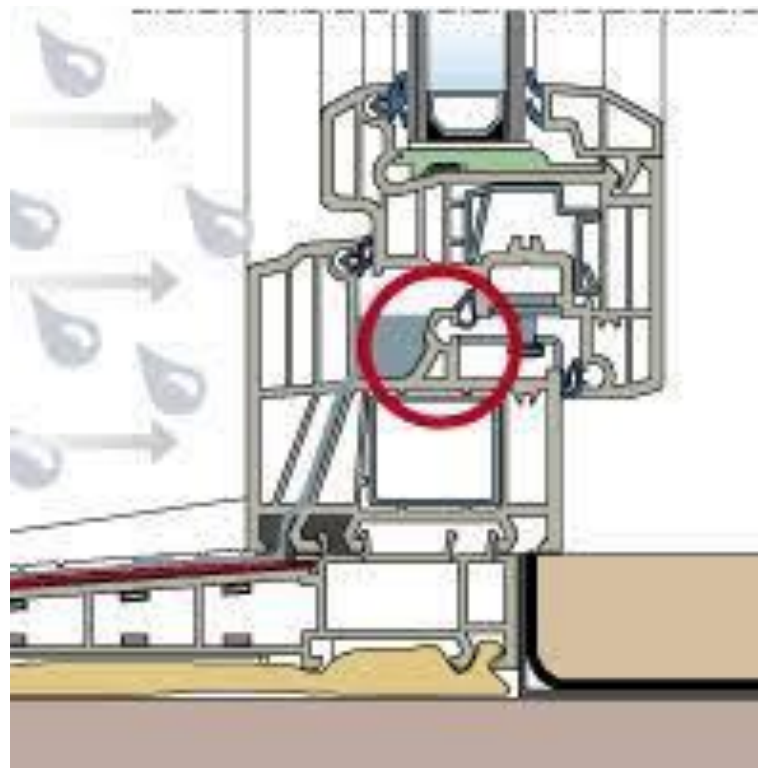
Relatore
Titolo intervento

Come scegliere il serramento

- trasmittanza termica;
- permeabilità all'aria;
- tenuta all'acqua;
- resistenza al vento;



RESISTENZA
AL VENTO E
TENUTA
ALL'ACQUA





LA POSA



Il cassonetto



Il monoblocco risolve i ponti termici



Enea verifica serramenti in cantiere Superbonus

Serramenti e cassonetti sotto l'occhio di Enea

Il cantiere del Superbonus 110% è costituito da alcune palazzine ex IACP, il vecchio Istituto autonomo case popolari. L'ispezione dei tecnici Enea si è concentrata sui lavori trainanti, il cappotto in particolare, e su quelli trainati, come la sostituzione dei serramenti. Il progetto prevedeva la sostituzione di circa duecento serramenti con altrettanti nuovi in pvc. Tuttavia si è subito notato che a fronte dell'installazione di nuovi serramenti (in pvc) non sono stati sostituiti affatto i vecchi cassonetti originari. Gli uomini di Enea sono stati piuttosto perentori dando 60 giorni di tempo alla azienda di serramenti per sostituire i cassonetti con nuovi modelli più efficienti dal punto di vista energetico. Ovviamente l'azienda non è responsabile di una scelta di progetto ma è certamente coinvolta pesantemente in un'errata scelta di progettazione. Ma qui il discorso si farebbe troppo lungo.

Anche la posa sotto tiro

Un altro rilievo è stato fatto sulla posa dei serramenti. Gli ispettori hanno chiesto al serramentista e ai suoi posatori di "verificare se fosse stata eseguita una posa conforme" senza chiarire nulla di più. Ovvero senza fare riferimento a una norma o a uno specifico protocollo di posa. Il messaggio comunque ha colto immediatamente nel segno. Il serramentista e i suoi posatori hanno cercato subito di prenotare un corso di formazione preparatorio all'esame per ottenere il patentino di posa secondo la UNI 11673-2. Se tutto andrà bene, potrebbero presto qualificarsi raggiungendo così i loro più di 8 mila colleghi che hanno superato l'esame e sono entrati a far parte dell'Albo di Accredia (vedi [news](#)).

I controlli dell'ente

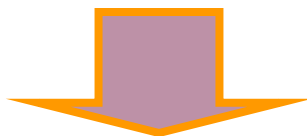
Enea, oltre a svolgere un prezioso [ruolo informativo](#) sulle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione



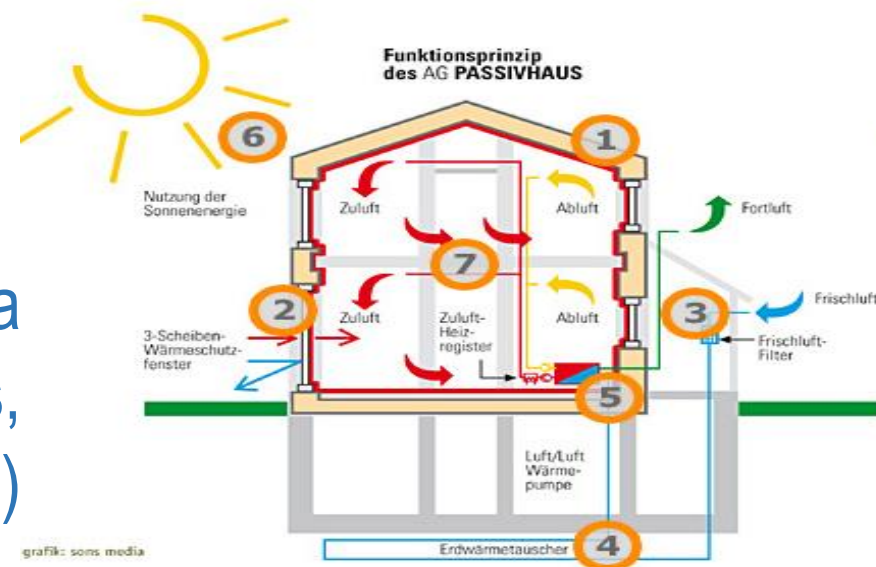
La tenuta all'aria e la verifica con il Blower Door Test

APPLICAZIONI

Verifica di permeabilità all'aria



Verifica della **CONFORMITA'** a normativa/**standard** (Passivhaus, CasaClima)



Migliorare il **COMFORT** (qualità IAQ – infiltrazioni per errata posa serramenti...)



Secondo la **Direttiva Tecnica CasaClima**, a partire dal **1° febbraio 2010** per la certificazione CasaClima **è obbligatoria la verifica di tenuta all'aria per tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione** (indipendentemente dalla classe energetica e dalla tipologia costruttiva).
L'Agenzia CasaClima **consiglia di effettuare il BlowerDoor Test anche per gli edifici non residenziali e risanati.**

Classe Energetica Involucro		
C	valore limite	$n_{50,lim} = 2,0 \text{ h}^{(-1)} \pm 0,1$
B	valore limite	$n_{50,lim} = 1,5 \text{ h}^{(-1)} \pm 0,1$
A	valore obbiettivo	$n_{50,lim} = 1,0 \text{ h}^{(-1)} \pm 0,1$
Gold	valore obbiettivo	$n_{50,lim} < 0,6 \text{ h}^{(-1)} \pm 0,1$

Tabella 8: valori massimi del Blower-Door-Test metodo A alle diverse classi energetiche CasaClima

II SUPERBONUS PAGA IL TEST DI TENUTA ALL'ARIA!!!

**GRAZIE PER
L'ATTENZIONE!**

Arch. Ph.D Teresa Cervino

E-mail: info@ticerform.it