



A.P.I.CO., in collaborazione con gli Sponsor, pubblica la circolare **N. 2/2020** dell'Ordine

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI COMO

Via Vittorio Emanuele II, 113
22100 Como - Tel. +39 031.26.74.31
www.peritiindustriali.como.it

NEWS LETTER

INDICE:

- Notizie dall'Ordine
- Bandi / Avvisi
- Edilizia
- Energia



ORDINE

DALL'ORDINE

CONVENZIONE GEO NETWORK

L'Ordine ha rinnovato la Convenzione relativa al software e corsi di formazione Geo Network Srl. Per utilizzare il codice sconto riservato agli iscritti occorre registrarsi al sito www.geonetwork.it. Una volta registrato, l'utente può visionare i prezzi dei singoli programmi e/o corsi di formazione che troverà nella sezione "acquista".

Il codice sconto è PEINDCOMO20

Per informazioni: Tel. 0187 622198

Concluso l'ordine, si aprirà la pagina sul sito relativo al "Carrello" dove verranno proposti i metodi per ricevere il programma (download o tramite corriere).

Il Codice di Sconto va inserito nell'apposita sezione che si trova tra il prodotto indicato nel carrello e i metodi di pagamento (Disponi di un codice di sconto?

Occorre inserire il codice in questo campo e premere sul pulsante ATTIVA.

SALVA PREVENTIVO
SVUOTA CARRELLO

Prodotto	Spedizione	Listino	Prezzo	
DE.A.S. II PRO	Download	600,00 €	239,00 €	✕
			239,00 €	

Disponi di un codice promozionale? Inseriscilo qui e premi il pulsante ATTIVA ATTIVA

Modalità di spedizione e di pagamento

- CARTA DI CREDITO / PAYPAL (PAGAMENTO ANTICIPATO)
- VAGLIA POSTALE (PAGAMENTO ANTICIPATO)
- BONIFICO BANCARIO (PAGAMENTO ANTICIPATO)
- CONTRASSEGNO

Spese di spedizione
GRATIS

Totale imponibile
239,00 €

I.V.A.
52,58 €

291,58 €

PROCEDI

Il codice di sconto riservato per l'acquisto di software o corsi é:
PEINDCOMO20

A questo punto, per concludere l'acquisto, basta selezionare il metodo di pagamento e proseguire seguendo le istruzioni che verranno fornite.

In alternativa si può mandare una richiesta di preventivo, comprensiva di tutti i dati (Nominativo, indirizzo professione) all'indirizzo info@geonetwork.it riportando il codice di sconto e ricevere quindi un ns. preventivo con lo sconto applicato nell'offerta.

Per qualsiasi quesito, è sufficiente telefonare al 0187 622198 e sarà ns. piacere dare tutte le informazioni richieste.



BANDI / AVVISI

BANDI / AVVISI

UNIONE DI COMUNI LOMBARDA TERRE DI FRONTIERA - COMMISSIONE PAESAGGIO
Selezione pubblica finalizzata alla individuazione dell'incarico di Componente della Commissione Paesaggio.

Le candidature devono essere inviate alla PEC unione.terredifrontiera@pec.provincia.como.it
Scadenza: 12.03.2020 ore 12.30.

Link di riferimento: <http://www.terredifrontiera.co.it/dettagli.aspx?c=1&sc=4&id=1101&tbl=news>



EDILIZIA

BONUS FACCIATE - I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Agenzia delle Entrate - Circ. 2 del 14 febbraio 2020

Pubblicate le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per usufruire del cosiddetto "bonus facciate", la detrazione fiscale del 90% delle spese sostenute per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, prevista dalla Legge di Bilancio 2020.

La circolare n. 2/E di oggi fornisce, infatti, i primi chiarimenti sugli adempimenti da seguire, sugli interventi agevolabili e sui soggetti che possono accedere al beneficio.

Pronta anche una guida che fornisce tutte le informazioni necessarie per permettere ai contribuenti di fruire della detrazione d'imposta dedicata al restauro delle facciate degli edifici.



BONUS FACCIATE

(FEBBRAIO 2020)

1. INTRODUZIONE	2
2. L'AGEVOLAZIONE	3
In cosa consiste	3
A chi spetta	3
Come si utilizza	5
3. PER QUALI INTERVENTI	6
Le zone interessate e quelle escluse	6
Gli interventi agevolabili	7
Gli interventi di efficienza energetica	8
Quadro sintetico dei lavori agevolati	9
4. MODALITÀ DI PAGAMENTO E ALTRI ADEMPIMENTI	10
Persone fisiche non titolari di reddito d'impresa	10
Contribuenti titolari di reddito d'impresa	12
Interventi su parti comuni di edifici condominiali	12
Quadro sintetico dei principali adempimenti	13
5. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI	14

1. INTRODUZIONE

Il "bonus facciate" è il nuovo sconto fiscale per abbellire gli edifici delle nostre città. Consente di recuperare il **90%** dei costi sostenuti nel 2020 senza un limite massimo di spesa e possono beneficiarne tutti.

Può essere usufruito, infatti, da inquilini e proprietari, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, persone fisiche e imprese.

Per averne diritto è necessario realizzare interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Condizione importante è che gli immobili si trovino nelle **zone A e B** (indicate nel decreto ministeriale n.1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Sono agevolabili i lavori realizzati per il rinnovamento e il consolidamento della facciata esterna, inclusa la semplice pulitura e tinteggiatura, e gli interventi su balconi, ornamenti e fregi.

Beneficiano della detrazione anche i lavori sulle grondaie e i pluviali, su parapetti e cornici. Sono comprese nella nuova agevolazione fiscale anche le spese correlate: dall'installazione dei ponteggi allo smaltimento dei materiali, dall'Iva all'imposta di bollo, dai diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

A differenza di altri benefici sulla casa, non è consentito cedere il credito né richiedere lo sconto in fattura al fornitore che esegue gli interventi.

Questa guida intende fornire le indicazioni utili per richiedere correttamente il nuovo "bonus facciate", illustrando modalità e adempimenti, come precisati dalla circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/2020.

Per le altre agevolazioni sulla casa si rinvia alle apposite guide pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle entrate, nella sezione [l'Agenzia informa](#).

2. L'AGEVOLAZIONE

In cosa consiste

L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione dall'imposta lorda (Irpef o Ires) ed è concessa quando si eseguono interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, anche strumentali. Sono inclusi anche gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

Gli edifici devono trovarsi nelle zone A e B, come individuate dal decreto ministeriale n. 1444/1968, o in quelle a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

La detrazione è riconosciuta nella misura del **90%** delle spese documentate, sostenute nell'anno **2020** o, per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, nel periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020.

La detrazione va ripartita in **10 quote annuali** costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

A differenza di altre agevolazioni per interventi realizzati sugli immobili, per il "bonus facciate" non sono previsti limiti massimi di spesa né un limite massimo di detrazione.

A chi spetta

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale
- le società semplici
- le associazioni tra professionisti
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).

La detrazione non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

Sono esclusi, per esempio, i titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfettario. Infatti, il loro reddito (determinato forfettariamente) è assoggettato a imposta sostitutiva.

Tuttavia, se essi possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno usufruire del "bonus facciate".

Per usufruire dell'agevolazione, i beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

In particolare, i contribuenti interessati devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- detenere l'immobile in base a un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

La detrazione non spetta, invece, a chi è sprovvisto di un titolo di detenzione dell'immobile regolarmente registrato al momento dell'inizio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese se antecedente, anche se provvede alla successiva regolarizzazione.

Sono inoltre ammessi a fruire della detrazione, purché sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, anche:

- i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado)
- i conviventi di fatto, ai sensi della legge n. 76/2016.

Per questi contribuenti la detrazione spetta a condizione che:

- la convivenza sussista alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio dei lavori
- le spese sostenute riguardino interventi 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 quando gli interventi sono effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quelli che non appartengono all'ambito "privatistico", come gli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Nel caso in cui venga stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente ha diritto all'agevolazione se è stato immesso nel possesso dell'immobile.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

ATTENZIONE

Le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, per un intervento iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, possono beneficiare del "bonus facciate" solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020.

Le imprese individuali, le società e gli enti commerciali devono far riferimento alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Per le spese relative a interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la **data del bonifico** effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Per esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio nel 2019, le rate versate dal condomino nel 2020, non danno diritto al "bonus facciate".

Invece, nel caso di bonifico effettuato dal condominio nel 2020, le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) danno diritto al bonus.

Come si utilizza

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo, da far valere nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020 e nei nove periodi d'imposta successivi, e spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda.

L'importo che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun periodo d'imposta non può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta dei periodi successivi o chiesto a rimborso.

Inoltre, i contribuenti interessati non possono:

- cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante
- optare per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore che ha effettuato gli interventi.

3. PER QUALI INTERVENTI

Il "bonus facciate" è ammesso per le spese relative a interventi finalizzati al **recupero** o **restauro** della **facciata esterna** di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Non spetta, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" (articolo 3, comma, 1, lett. d del Dpr n. 380/2001).

Le zone interessate e quelle escluse

Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone **A** o **B** (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Zona A:

comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Zona B:

include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In particolare, si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

Sono **esclusi** dal "bonus facciate" tutti gli interventi realizzati su edifici che si trovano nelle zone C, D, E ed F.

Zona C: include le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino non edificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità previsti alla lettera B)

Zona D: comprende le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

Zona E: sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C.

Zona F: include le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Gli interventi agevolabili

Sono ammessi al beneficio gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna.

In particolare, la detrazione spetta per gli interventi:

- di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata
- su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura
- sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

L'agevolazione riguarda, in pratica, tutti i lavori effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).

Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Tra le opere agevolabili rientrano, a titolo esemplificativo:

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche anche in assenza dell'impianto di riscaldamento e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie
- il consolidamento, il ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti e dei fregi
- i lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

ATTENZIONE

Sono escluse le spese:

- effettuate per interventi sulle superficie confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico
- sostenute per sostituire vetrate, infissi, portoni e cancelli.

E' possibile portare in detrazione anche:

- le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica)
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'Iva, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

Gli interventi di efficienza energetica

I lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare specifici requisiti per essere ammessi al bonus:

- i "requisiti minimi" previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015
- i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal decreto ministeriale del 26 gennaio 2010.

Per godere del bonus è comunque necessario che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra i valori indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del citato decreto 11 marzo 2008 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015.

ATTENZIONE

Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente. In sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, che non rendono possibile interventi influenti dal punto di vista termico - se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio - la verifica sul superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

Per gli interventi di efficienza energetica sulla facciate, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (il cosiddetto ecobonus).

Quadro sintetico dei lavori agevolati

INTERVENTI DI RECUPERO O RESTAURO DELLA FACCIATA ESTERNA DEGLI EDIFICI
PULITURA E TINTEGGIATURA ESTERNA SU STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA
INTERVENTI SU BALCONI, ORNAMENTI E FREGI (INCLUSI QUELLI DI SOLA PULITURA O TINTEGGIATURA)
INTERVENTI SULLE STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio
ALTRI INTERVENTI PER IL DECORO URBANO
<ul style="list-style-type: none">• grondaie• pluviali• parapetti• cornicioni
SOLO SE VISIBILI DALLA STRADA O DA SUOLO AD USO PUBBLICO, SUPERFICI CONFINANTI CON
<ul style="list-style-type: none">• chiostrine• cavedi• cortili• spazi interni• smaltimento materiale• cornicioni
SPESE CORRELATE AGLI INTERVENTI AGEVOLABILI
<ul style="list-style-type: none">• acquisto materiali• progettazione e altre prestazioni professionali connesse (per esempio, perizie e sopralluoghi e rilascio dell'attestazione di prestazione energetica)• installazione ponteggi• smaltimento materiale• Iva• imposta di bollo• diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi• tassa per l'occupazione del suolo pubblico

4. MODALITÀ DI PAGAMENTO E ALTRI ADEMPIMENTI

Persone fisiche non titolari di reddito d'impresa

PAGAMENTI

Per avere la detrazione del **90%** occorre effettuare il pagamento mediante bonifico bancario o postale (anche "on line") dal quale risulti:

- la causale del versamento
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).

ATTENZIONE

È possibile utilizzare i bonifici già predisposti per la detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di quella per la riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus).

Sono validi anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento.

Su questi bonifici le banche, Poste Italiane Spa e gli istituti di pagamento autorizzati applicano una ritenuta d'acconto dell'8%.

ALTRI ADEMPIMENTI

Per tutti gli altri adempimenti bisogna far riferimento alle disposizioni del regolamento riportato dal decreto del Ministro delle Finanze n. 41/1998.

In particolare, per usufruire del beneficio fiscale il regolamento prevede che i contribuenti sono tenuti a:

- indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione

Questo adempimento non è richiesto per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio

- comunicare preventivamente la data di inizio dei lavori all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, quando obbligatoria, secondo le disposizioni in vigore sulla sicurezza dei cantieri

- conservare ed esibire a richiesta degli uffici la documentazione relativa agli interventi realizzati
 - le fatture comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi
 - la ricevuta del bonifico attraverso cui è stato effettuato il pagamento
 - le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili
- conservare ed esibire a richiesta degli uffici
 - la copia della domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti
 - le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti
 - la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e la tabella millesimale di ripartizione delle spese
 - la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori, nel caso in cui gli stessi siano effettuati dal detentore dell'immobile, diverso dai familiari conviventi.

Solo per gli interventi di efficienza energetica (quelli influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio), considerato che per essi si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti dal decreto 19 febbraio 2007, in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- **l'asseverazione**, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi

Per tecnici abilitati si intendono i soggetti abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate

- **l'attestato di prestazione energetica (APE)** per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.

La comunicazione all'Enea

Solo per gli interventi di efficienza energetica deve essere inviata all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, la **scheda descrittiva** relativa agli interventi realizzati.

Nella scheda, che va inviata esclusivamente in via telematica tramite il sito <https://detrazionifiscali.enea.it/>, devono essere indicati:

- i dati identificativi dell'edificio e di chi ha sostenuto le spese
- la tipologia di intervento effettuato
- il risparmio annuo di energia che ne è conseguito
- il costo dell'intervento, comprensivo delle spese professionali
- l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione.

ATTENZIONE

È consentito usufruire del "bonus facciate" solo se vengono effettuati tutti gli adempimenti sopra riportati.

Contribuenti titolari di reddito d'impresa

Gli stessi adempimenti previsti per le persone fisiche non titolari di reddito d'impresa devono essere osservati dai contribuenti titolari di reddito d'impresa che vogliono avvalersi del "bonus facciate".

Tuttavia, essi non hanno l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico, in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione del reddito d'impresa.

Interventi su parti comuni di edifici condominiali

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, gli adempimenti necessari per poter usufruire del "bonus facciate" possono essere effettuati da uno dei condòmini, a tal fine delegato, o dall'amministratore del condominio.

Questi, nella generalità dei casi, provvede a indicare i dati del fabbricato in dichiarazione e agli altri adempimenti, come avviene per le detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o di efficienza energetica sulle parti comuni.

Anche per il "bonus facciate" l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione delle somme corrisposte e attesta di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge.

Infine, l'amministratore deve conservare la documentazione originale, per esibirla eventualmente agli uffici che la richiedono.

Quadro sintetico dei principali adempimenti

PAGAMENTI

PERSONE FISICHE NON TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA:
bonifico bancario, postale o tramite conto aperto presso un istituto di pagamento

TITOLARI DI REDDITO DI IMPRESA: non sono tenuti al pagamento con bonifico

COSA CONSERVARE

- fatture
- ricevuta del bonifico
- abilitazioni amministrative richieste o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con indicazione della data di inizio lavori
- domanda di accatastamento, per immobili non censiti
- ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale, per gli interventi condominiali
- consenso ai lavori, per gli interventi fatti da chi detiene l'immobile

Per interventi di efficienza energetica, anche:

- asseverazione di un tecnico abilitato
- attestato di prestazione energetica (APE)

COSA COMUNICARE ALL'ENEA (solo per interventi di efficienza energetica)

SCHEDA DESCRITTIVA degli interventi realizzati, contenente:

- dati di chi sostiene le spese
- tipo di intervento
- dati dell'edificio
- risparmio annuo di energia conseguito
- costo dell'intervento
- importo utilizzato per il calcolo della detrazione

ALTRI ADEMPIMENTI

- presentare comunicazione preventiva all'Asl di competenza, se prevista dalla normativa sulla sicurezza dei cantieri
- riportare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali dell'immobile e, per i lavori effettuati dal detentore (ad esclusione di quelli di efficienza energetica), gli estremi di registrazione dell'atto

5. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - [art. 1 commi 219-224](#) (legge di bilancio 2020, istitutiva dell'agevolazione)

[Decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968](#), (edifici esistenti ubicati in zona A o B)

[Decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015](#) (requisiti che gli interventi devono soddisfare)

[Decreto del Ministro dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008](#) (requisiti sui valori di trasmittanza termica)

[Decreto del Ministro delle finanze n. 41 del 18 febbraio 1998](#) (regolamento per la corretta fruizione dell'agevolazione)

Decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013 - [articolo 14, commi 3-bis e 3-ter](#) (verifiche e controlli)

Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2 del 14 febbraio 2020 (primi chiarimenti sulla detrazione)

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili attraverso il servizio curato dal [CERDEF](#) (Centro di Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria), presente sul sito del Dipartimento delle Finanze

PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE E STAMPA

Capo Ufficio: **Sergio Mazzei**
Capo Sezione: **Cristiana Carta**

Coordinamento editoriale: **Paolo Calderone, Giovanni Maria Liprandi**
Progetto grafico: **Stazione grafica - Claudia Iraso**

In collaborazione con **Ufficio consulenze imposte dirette
della Divisione Contribuenti**

Link di riferimento: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/bonus-facciate/normativa-e-pras-si-cittadini>

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: LA SOPRINTENDENZA DEVE MOTIVARE IL DINIEGO

Sentenza TAR Veneto n° 108/2020

Tar Veneto: la Soprintendenza deve sempre opportunamente motivare il diniego dell'autorizzazione paesaggistica

Con la sentenza n. 108/2020 di Venezia si chiarisce quando possono essere considerate valide le motivazioni di diniego di autorizzazione da parte degli organi di tutela dei beni culturali e del paesaggio per la richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Il caso

La titolare di un esercizio commerciale di ristorazione situato nel centro storico di un comune chiede alla Soprintendenza per i beni culturali, archeologici e del paesaggio l'autorizzazione paesaggistica per l'installazione di una pompa di calore sull'unica facciata esterna del locale, non disponendo all'interno del locale di alcun sistema di riscaldamento e raffrescamento necessario all'attività di ristorazione.

La medesima vede respinta la richiesta da parte della Soprintendenza nonostante il parere favorevole del Comune.

La Soprintendenza si esprime negativamente:

ravvisando negative interferenze con le partiture architettoniche della facciata dell'edificio, e con la percezione del delicato contesto sottoposto a tutela paesaggistica, costituito dal centro storico di Lazise, per cui l'intervento non è compatibile con i valori espressi dall'ambito paesaggistico vincolato.

La sentenza del Tar sull'autorizzazione paesaggistica

Secondo il Tar del Veneto:

la ricorrente rappresenta che avrebbe tempestivamente rilevato una erronea ricostruzione dell'oggetto della tutela, esprimendosi la Soprintendenza, anziché su aspetti paesaggistici, su profili architettonici estranei alla valutazione di competenza, non essendo il fabbricato oggetto di vincolo monumentale.

La motivazione della Soprintendenza risulta carente in merito ai seguenti punti:

- la descrizione del condizionatore e del prospetto sul quale andrebbe posizionato;
- la descrizione del contesto oggetto di tutela;
- la descrizione del rapporto tra l'uno e l'altro, dell'impatto visivo del primo sul secondo e delle ragioni di incompatibilità. (Cfr Cons. Stato IV 4707/16; TAR Veneto II 450/19).

Inoltre, i Giudici evidenziano come:

la motivazione del parere è comunque carente in relazione ad elementi rilevanti che erano stati rappresentati nella domanda, quali le ridotte dimensioni del manufatto, il suo posizionamento a ridosso

del soprastante poggolo del piano primo, e la disponibilità alla installazione di mascheratura e sistemi di mimetizzazione con la parete, tutti elementi potenzialmente idonei ad influenzare un giudizio di compatibilità.

Conclusivamente il ricorso è fondato e merita accoglimento: il parere negativo deve essere sempre opportunamente e dettagliatamente motivato.

Link di riferimento: https://www.giustizia-amministrativa.it/portale/pages/istituzionale/visualizza?nodeRef=&-schema=tar_ve&nrg=201901406&nomeFile=202000108_20.html&subDir=Provvedimenti

RIPARTIZIONE SPESE PER RIFACIMENTO TETTO CONDOMINIALE

Sentenza della Corte di Cassazione n° 791/2020

Per la Cassazione nel caso in cui il bene è utilizzato solo da una parte dei condòmini, le spese di riparazione del tetto spettano solo ai diretti interessati

Le spese di riparazione del tetto condominiale vanno ripartite tra tutti i condòmini?

Non sempre, dipende se la copertura interessa tutte le abitazioni; in caso contrario, si crea un “condominio parziale” ed i condòmini che non ne fanno parte non sono chiamati a partecipare alle spese per la riparazione del tetto, né devono essere convocati all’assemblea per la delibera dei lavori da effettuare.

Questi gli utili chiarimenti che arrivano dalla sentenza n. 791/2020 della Corte di Cassazione.

Il caso

Nel caso in esame, l’amministratore del condominio aveva indetto una riunione per deliberare i lavori di riparazione del tetto.

Il tetto era caratterizzato da due distinti corpi di fabbrica, uno composto da falde lignee e l’altro da falde di latero-cemento. Soltanto la parte in latero-cemento aveva bisogno dell’intervento di manutenzione. In ragione di ciò, l’amministratore aveva convocato solo i condòmini coperti dalla parte di tetto da riparare. Contro tale decisione ricorrevano alcuni condòmini, considerando non valida la delibera: a loro avviso, il tetto era composto da un’unica unità strutturale ed interessava tutto il condominio.

Nei primi due gradi di giudizio viene accertato che il tetto era composto da due corpi separati e, pertanto, la richiesta dei condòmini di annullare quanto deciso nell’assemblea, veniva respinta.

Si è giunti, quindi, in Cassazione.

Decisione della Corte di Cassazione

Gli ermellini partono con il chiarire il concetto di condominio: ravvisabile in svariate tipologie costruttive, sia estese in senso verticale, sia costituite da corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente, purché le diverse parti siano dotate di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, come appunto quelle res che sono esemplificativamente elencate nell’art. 1117 c.c., con la riserva “se il contrario non risulta dal titolo”. Tuttavia è ipotizzabile che nell’edificio condominiale vi siano delle parti comuni, quali il tetto (come nel caso in questione), l’area di sedime, i muri maestri, le scale, l’ascensore, il cortile, ecc. che risultino destinati al servizio o al godimento di una parte soltanto del fabbricato. In tal caso, secondo la giurisprudenza, si configura il condominio parziale, ossia tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell’edificio in condominio.

Nel caso in esame: essendo il tetto dell’edificio condominiale frazionato in due distinti corpi di fabbrica, uno composto di falde di laterocemento, l’altro (quello sovrastante le unità immobiliari di proprietà dei condòmini non convocati) composto di falde lignee, sotto il profilo dell’art. 1123, comma 3, c.c., questi ultimi non erano quindi interessati alla delibera assembleare di rifacimento del tetto lato nord e non dovevano perciò essere convocati.

Di conseguenza, gli ermellini hanno concluso che le spese e le decisioni relative ai beni del condominio parziale sono solo di competenza dei diretti interessati.

I condòmini non interessati non devono neanche essere convocati all’assemblea per la delibera dei lavori da effettuare.

Link di riferimento: <https://www.coffeenews.it/wp-content/uploads/2020/02/sentenza-cassazione-791-2020.pdf>



ENERGIA

COLONNINE DI RICARICA ELETTRICA: PROGETTO, ESECUZIONE, MANUTENZIONE

Linee Guida Consiglio Nazionale Periti Industriali n° 08/2020

Guida CNPI: requisiti, adempimenti normativi ed opportunità legate all'installazione delle colonnine di ricarica. Come usufruire del credito di imposta del 50%

Il Consiglio Nazionale Periti Industriali, CNPI, ha realizzato un'utile guida per quanto riguarda la realizzazione di colonnine di ricarica, dal titolo: "Infrastruttura di ricarica di veicoli elettrici". Nel documento vengono forniti i requisiti, gli adempimenti normativi che devono rispettare e quali incentivi sfruttare.

Si tratta, quindi, di un valido strumento a disposizione dei professionisti chiamati a progettare, realizzare e mantenere un'infrastruttura di ricarica elettrica per auto, bici e moto.

Il documento esamina le misure tecniche, amministrative ed economiche per il controllo e l'organizzazione dell'habitat urbano correlato alla funzione di ricarica di auto, bici e moto elettriche.

Il quadro normativo

La guida precisa che le stazioni di ricarica per veicoli elettrici, essendo infrastrutture complesse dal punto di vista tecnologico, devono rispondere a severi requisiti dal punto di vista della funzionalità, delle prestazioni operative, dell'affidabilità e della sicurezza.

Il documento fa il punto sul quadro normativo comunitario e nazionale e passa, poi, ad elencare le disposizioni a cui devono sottostare i professionisti; indica, inoltre, i casi di obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e le norme da rispettare per rispettare la normativa antincendio.

Infine, spiega come effettuare la progettazione e l'installazione di impianti elettrici e di telecomunicazioni, anche alla luce delle norme tecniche IEC E CEI.

Ricordiamo che la guida non fa alcun riferimento alle novità in arrivo con il decreto (dlgs 28 gennaio 2020) che recepisce la Direttiva 2018/844/UE sull'efficienza energetica; provvedimento che modificherà gli obblighi sull'installazione di colonnine elettriche in edifici residenziali e non.

Il quadro fiscale

I periti spiegano come usufruire del credito di imposta del 50% per le spese sostenute dal 1° marzo 2019 al 31 dicembre 2021 per l'acquisto di una infrastruttura di ricarica di mezzi elettrici.

A chiusura, una serie di considerazioni al fine di poter sfruttare la possibilità di sviluppare l'attuale filiera professionale industriale e manifatturiera italiana legata ai punti di ricarica:

- Semplificare le procedure amministrative;
- Uniformare le tariffe elettriche;
- Introdurre le agevolazioni fiscali per l'acquisto.

Link di riferimento: <http://www.cnpi.eu/wp-content/uploads/2020/02/Linea-guida-Infrastruttura-di-ricarica-di-veicoli-elettrici.pdf>