

Le risposte, basate sull'esperienza maturata dal nostro gruppo di lavoro, hanno il valore di valutazioni ENEA, che in ogni caso non potranno costituire giurisprudenza.

A - EDILIZIA

1 Gli interventi deducibili al 110% per ridurre il rischio sismico del patrimonio edilizio esistente devono essere riconducibili a quelli di ristrutturazione edilizia definiti all'art. 3, 1° comma, lett. d) del DPR 380/2001.

Il “Decreto semplificazioni” ha apportato significative innovazioni al concetto di ristrutturazione edilizia con importanti modifiche al testo del richiamato art. 3, 1° c., lett. d) del DPR 380/01, ricomprendendo in tale fattispecie gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Il nuovo disposto prevede inoltre che l'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Tra gli interventi ammessi a detrazione, all'art. 16, comma 1-septies del DL 63/2013, convertito con L. 90/2013, si ammettono gli interventi di miglioramento del rischio sismico realizzati con demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, ecc.

Nella risposta n°281 dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al disposto sopra richiamato, si richiama la possibilità di aumento volumetrico ritenendo irrilevante che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente.

Sulla Guida al Superbonus 110% del luglio 2020, l'Agenzia delle Entrate, rispondendo alla FAQ n°26, asserisce che rientra nella detrazione la demolizione e ricostruzione dell'edificio purché non si modifichi la volumetria dell'edificio, ai sensi del comma 1, lett. d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 che, come si è detto risulta modificato e, diversamente dal disposto previgente, ricomprende negli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli che comportano una diversa sagoma, prospetti sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, nonché incrementi di volume per promuovere interventi di rigenerazione urbana, purché ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti.

Nel ritenere che l'Agenzia delle Entrate, nel richiamare i disposti dell'art. 3, 1° comma, lett. d) del DPR 380/2001 debba considerare le innovazioni introdotte per la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia, si ritiene necessario avere delle indicazioni aggiornate alle innovazioni normative richiamate.

Per quanto concerne l'intervento di demolizione e ricostruzione, purché si configuri come “ristrutturazione” ai sensi della definizione di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.ii., è possibile accedere alle agevolazioni fiscali di cui al Superbonus al 110%.

Ciò premesso, se l'intervento risponde a tali requisiti, riteniamo che in ogni caso la quota parte in ampliamento o in recupero non debba essere considerata nel bonus e quindi dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 occorre, se del caso, scorporare le spese derivanti dall'ampliamento o recupero. Inoltre l'APE post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale. Per ulteriori dettagli, si rimanda alla faq n. 7 al link:

https://www.energiaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/11/23/faq_superbonus.pdf

Per quanto concerne il SuperSismabonus in caso di demolizione e ricostruzione, riteniamo che si possa far riferimento alla Risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 325 del 9/09/2020 al seguente link <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2665720/Risposta+all%27interpello+n.+325+del+9+settembre+2020.pdf/79def510-410c-9e21-5f5e-88fa74683cd6> e alla risposta n. 558 del 23/11/2020 al seguente link <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2794483/Risposta+n.+558+del+23+novembre+2020.pdf/1b2e40a5-3251-5b60-0fe5-4a6301293a6b> . Ciò premesso, vista la natura dei quesiti, occorre rivolgersi all'Agenzia delle Entrate al numero 800 909696, non essendo propriamente di competenza Enea.

2 Le misure riferibili alla possibilità di detrarre al 110% le spese sostenute per la riduzione del rischio sismico del patrimonio edilizio esistente sono sempre applicabili anche quando si ottiene un miglioramento ma non una riduzione di una o due classi di rischio?

Riteniamo di sì. All'art. 119, comma 4 vengono infatti menzionati come agevolabili attraverso il Superbonus al 110% gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, comprendendo quindi anche gli interventi di messa in sicurezza statica, oltre che gli interventi di riduzione di classi di rischio sismico. Si precisa che gli edifici debbono essere ubicati nelle zone 1, 2 o 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003. Ciò premesso, si precisa che per il Sismabonus l'ente competente è l'Agenzia delle Entrate, alla quale si consiglia di rivolgersi attraverso il numero 800 909696.

3 Un'unità immobiliare con impianto termico autonomo non residenziale, situata all'interno di un condominio con impianto centralizzato, con meno di 500 millesimi di proprietà, dove le opere di riqualificazioni energetica vengono svolte sull'intero edificio ha diritto al super bonus 110%?

Per condominio "prevalentemente residenziale", riteniamo che l'unità immobiliare di tipo non residenziale, con impianto termico autonomo, possa beneficiare del Superbonus al 110% per l'intervento "trainante" di coibentazione dell'involucro opaco (verticale, orizzontale, inclinato) per le parti comuni, nel rispetto delle prescrizioni, delle condizioni, delle procedure e delle documentazioni richieste. Per quanto concerne gli interventi "trainati" sulla parte privata dell'unità immobiliare non residenziale, non è possibile beneficiare del Superbonus al 110%. Se del caso, si potrà beneficiare per queste ultime dell'Ecobonus (ex legge 296/2006). Per ulteriori dettagli, si veda anche risposta n. 21.

4 Il proprietario di una villetta che intende realizzare il cappotto esterno, può beneficiare del bonus 110% anche per il cappotto esterno del box sottostante l'abitazione ma accatastato separatamente? Cosa si intende per pertinenza? E quali possono essere le pertinenze indicate nella Circolare 24/E dell'Agenzia delle Entrate al capitolo 2?

In generale, negli edifici condominiali le pertinenze individuate autonomamente al catasto concorrono al calcolo del limite di spesa massimo ammissibile insieme alle unità immobiliari. Quindi a titolo di esempio, se in un edificio condominiale sono presenti 4 unità immobiliari e 4 box, il limite di spesa complessivo si ottiene moltiplicando per 8 e ripartendo il limite complessivo in base alle quote millesimali.

Solitamente le pertinenze non sono riscaldate e ad esse non è applicabile il Superbonus del 110%.

Ciò premesso, le spese sostenute per gli interventi sulle pertinenze sono detraibili, se la pertinenza è riscaldata. A nostro avviso, inoltre occorre verificare se la destinazione d'uso urbanistica sia conforme all'uso che viene fatto del locale, nel senso che la presenza del riscaldamento e forse di altri servizi non comporti una violazione al regolamento edilizio e/o allo strumento urbanistico. Con la conseguenza che non si possono applicare incentivi/agevolazioni fiscali dove non c'è conformità edilizia e urbanistica.

Per le pertinenze non riscaldate, riteniamo che si debbano incorporare dal Superbonus al 110% le spese sostenute per esse e, se del caso, valutare altre agevolazioni fiscali.

Per quanto concerne la definizione di "pertinenze", riteniamo che si debba far riferimento all'art. 817 del Codice Civile e a titolo di esempio alle seguenti categorie catastali: C2, C6 e C7.

5 Le opere edili non essenzialmente energetiche connesse ad un intervento di riqualificazione energetica dell'involucro possono rientrare nel Bonus 110%? es.: preliminare ripristino del supporto murario (intonaci) connesso alla successiva posa di cappotto termico, sostituzione davanzali?

Riteniamo che siano detraibili tutte le spese strettamente necessarie e funzionali alla realizzazione dell'intervento, condizione che viene asseverata dal tecnico abilitato. Le spese per le quali spetta la detrazione sono riportate all'art. 5 del Decreto Interministeriale del 06/08/2020. Si veda in particolare la lettera a): "i. fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti; ii. fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti; iii. demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo; iv. demolizione, ricostruzione o spostamento, anche sotto traccia, degli impianti tecnici insistenti sulle superfici

oggetto degli interventi di cui alla presente lettera a)”.

6 Per la sostituzione della copertura delimitante locali riscaldati è possibile portare in detrazione solo la coibentazione o tutto il pacchetto di copertura (dall' assito in legno al manto di copertura) compresa la struttura portante (travi e travetti in legno)?

Si veda risposta n. 5.

7 È possibile utilizzare distintamente i prezzi per i computi estimativi delle opere? Ad esempio si può utilizzare il prezzo DEI per computare gli impianti ed il prezzo regionale per computare le opere edili o viceversa?

In accordo con il punto 13 dell'allegato A del Decreto Interministeriale del 6 agosto 2020

- *Per gli interventi di cui al Superecobonus (art. 119, commi 1 e 2, ovvero interventi “trainanti” e “trainati” di efficienza energetica) in cui è sempre richiesta la figura del “tecnico abilitato”*
- *per gli interventi in Ecobonus (ex legge 296/2006) nei casi in cui è richiesta l'asseverazione (che si sottolinea **non** essere l'asseverazione da inviare attraverso il Portale Superecobonus)*

il tecnico abilitato giustifica i costi attraverso i prezzi regionali o delle province autonome relativi alle regioni in cui si trova l'edificio oggetto di intervento. In alternativa ai suddetti prezzi, il tecnico può utilizzare i prezzi DEI. Se non sono presenti le voci degli interventi o parte degli interventi da seguire, allora il tecnico procede per via analitica, avvalendosi anche dell'allegato I al D.M. 06/08/2020.

È fondamentale ricordare che i prezzi contenuti nei prezzi non sono quelli da applicare, ma sono quelli massimi applicabili e che non è la regola applicare sempre questi prezzi. Pertanto occorre fare le documentazioni del caso, quali elenco prezzi e computo, e una volta compilati, verificare che i prezzi della ditta siano inferiori a quelli presenti nei prezzi regionali o della DEI presi a riferimento. Si può indifferentemente utilizzare uno dei due prezzi (ovvero regionali o DEI).

8 Valori massimi dell'allegato I del decreto. Definire meglio quali sono le opere complementari. Il ponteggio è opera complementare? Gli oneri per la sicurezza del cantiere sono opere complementari?

L'allegato I al Decreto Interministeriale del 6/08/2020 (pubblicato in GU il 5/10 ed entrato in vigore il 6/10) definisce i costi massimi unitari specifici:

- *per gli interventi in cui l'asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione del fornitore o dell'installatore. Questa può avvenire solo per alcuni interventi dell'Ecobonus (ex legge 296/2006), come indicato nell'Allegato A. A titolo di esempio, per la sostituzione degli infissi nelle singole unità immobiliari.*
- *per gli interventi nel Superbonus (in cui è sempre richiesta la figura del Tecnico Abilitato e l'asseverazione non può mai essere sostituita da una dichiarazione del fornitore/installatore), qualora si rientri nel punto 13.1, lett. b: se i prezzi regionali/provinciali o DEI non riportano le voci degli interventi che si intende realizzare, il tecnico determina i prezzi in maniera analitica, avvalendosi anche dei prezzi di cui all'allegato I.*

Ciò premesso, i costi massimi unitari specifici di cui all'allegato I riguardano la sola fornitura del bene. Le altre spese, strettamente funzionali alla realizzazione dell'intervento, devono essere specificate in fattura.

9 Unità collabenti: è indispensabile sia semplicemente aggiunto al chiarimento pubblicato dall'Agenzia delle Entrate che le unità collabenti, che non derivano dalle categorie A/1 – A/8 e A/9, che dimostrano l'esistenza di impianto termico, sono ammesse alla detrazione. Questo perché a seguito dell'ultimazione delle opere molto difficilmente l'unità/le unità immobiliari potranno avere un declassamento della loro categoria originaria, ingenerando contenziosi molto pesanti?

Per tale aspetto, in riferimento alla Risposta n. 326 del 09/09/2020, occorre rivolgersi all'Agenzia delle Entrate.

10 Il MISE ha chiarito che anche le pertinenze possono usufruire del Eco Sisma Bonus ciò è valido anche per pertinenze esterne all'immobile principale? (esempio garage esterno all'abitazione) Il sisma eco bonus è valido anche per le seconde pertinenze? (il secondo deposito oppure il secondo garage)

Premesso che la detrazione non è applicabile ai costi degli interventi di coibentazione eseguita su superfici che inviluppano un volume non riscaldato e che, se riscaldate, occorre verificare che la presenza del riscaldamento non comporti una violazione al regolamento edilizio e/o allo strumento urbanistico, si ritiene che le pertinenze, esterne all'edificio, non possano beneficiare del Superbonus, poiché la ratio della norma è agevolare gli interventi sugli edifici e alle unità immobiliari facenti parte dell'edificio.

11 Una persona fisica proprietaria e residente in un edificio unifamiliare funzionalmente indipendente dotato di impianto di riscaldamento autonomo, censito catastalmente con categoria "A11 abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi" con destinazione rifugio escursionistico, può accedere al superbonus per interventi di efficientamento energetico che comportino un miglioramento di due classi energetiche?

Fermo restando le definizioni delle destinazioni d'uso individuate dall'art. 3 del DPR 412/93, in generale, gli interventi su immobili di categoria catastale A11 possono essere agevolati con il Superbonus al 110%, nel rispetto delle prescrizioni, delle condizioni, delle procedure e delle documentazioni richieste. Ciò premesso, occorre verificare di rientrare tra i soggetti ammessi ai sensi del comma 9, art. 119, per il quale si rimanda all'Agenzia delle Entrate, organismo competente in materia.

12 Nella circolare 24/E dell'AdE si specifica che il superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti. Lo stesso si applica anche se una o più unità immobiliari dell'edificio sono affittate o date in comodato d'uso e gli inquilini ivi residenti volessero accedere al superbonus?

Riteniamo che per tale quesito si possa far riferimento a quanto riportato nell'Audizione del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, Avv. Ruffini, in data 18 novembre, di cui si riporta di seguito lo stralcio di interesse (pag. 11 del documento):

“se l'unico proprietario di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato tutte o alcune delle predette unità immobiliari a più soggetti (detentori), non si costituisce un condominio e di conseguenza non è possibile fruire del Superbonus; se le unità immobiliari di un edificio appartenenti a diversi proprietari sono concesse in locazione o in comodato ad un unico soggetto (detentore), restando ferma la costituzione del condominio, è possibile fruire del Superbonus.”

Per ulteriori dettagli, occorre rivolgersi all'Agenzia delle Entrate, ente competente in materia, al numero 800909696.

13 Nell'allegato I del Decreto asseverazioni pubblicato in data 05/10/2020 nella parte iniziale si specifica che:

“tabella 1 – Spesa specifica omnicomprensiva massima ammissibile della detrazione per tipologia di intervento” mentre alla fine dell'allegato è evidenziato in grassetto: i costi esposti in tabella si considerano al netto di IVA, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie.”

Quesito: quale delle due definizioni va tenuta in considerazione in quanto le stesse si contraddicono.

L'allegato I al Decreto del 6/08/2020 (pubblicato in GU il 5/10 ed entrato in vigore il 6/10) definisce i costi massimi unitari specifici:

- *per gli interventi in cui l'asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione del fornitore o dell'installatore. Questa può avvenire solo per alcuni interventi dell'Ecobonus (ex legge 296/2006), come indicato nell'Allegato A. A titolo di esempio, per la sostituzione degli infissi nelle singole unità immobiliari*
- *per gli interventi nel Superbonus (in cui è sempre richiesta la figura del Tecnico Abilitato e l'asseverazione non può mai essere sostituita da una dichiarazione del fornitore/installatore),*

qualora si rientri nel punto 13.1, lett. b: se i prezzi regionali/provinciali o DEI non riportano le voci degli interventi che si intende realizzare, il tecnico determina i prezzi in maniera analitica, avvalendosi anche dei prezzi di cui all'allegato I.

Ciò premesso, a nostro avviso definisce i costi massimi unitari specifici i massimali di costo di cui all'allegato I riguardano la sola fornitura e sono al netto (cioè non comprendono) dell'IVA e degli altri costi necessari per l'intervento.

14 Nel DPR 380/2001, nell'art. 49 comma 1 è scritto: "Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione."

Si chiede se gli "interventi abusivi" devono essere attinenti all'intervento oggetto di detrazione, cioè se l'intervento è relativo all'isolamento termico delle facciate dell'edificio, "l'abuso edilizio" deve essere relativo alle facciate? Ad esempio, "l'abuso edilizio" relativo ad una diversa disposizione dei locali interni di una unità immobiliare, determina il decadimento dell'agevolazione fiscale dell'intervento di isolamento della facciata?

In relazione al Suo quesito, si rimanda all'art. 51, 3-quinquies del Decreto Legge del 14/08/2020, convertito in legge n. 126 del 13/10/2020 (si veda anche ripubblicazione della legge n. 266 del 26/10/2020). A seguito di tali aggiornamenti normativi, è stato introdotto il comma 13-ter all'art.119 del Decreto Legge "Rilancio":

"13-ter. Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9 -bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi".

15 Nel decreto requisiti ecobonus all'art. 8 comma 3 vi è scritto: "Il tecnico abilitato nelle asseverazioni di cui al presente articolo o il direttore dei lavori nella dichiarazione di conformità delle opere realizzate dichiara altresì che gli interventi rispettano le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica."

Si chiede di dettagliare quali siano le asseverazioni/dichiarazioni "in tema di sicurezza", quando gli interventi realizzati siano stati esclusivamente di "risparmio energetico", senza interventi strutturali o simili.

Si intende che debbono essere rispettate le norme richieste vigenti in materia di sicurezza, che fanno parte del bagaglio culturale e professionale di un tecnico abilitato.

16 Spese ammesse per impianto fotovoltaico - Nel caso di realizzazione di un impianto fotovoltaico, qualora non fosse possibile l'installazione al di sopra della copertura dell'edificio e si renda necessaria la realizzazione di una struttura apposita (pensilina, pergolato, ecc.), le spese relative alla costruzione del suddetto manufatto possono essere comprese tra quelle ammissibili e detraibili al 110%

Riteniamo di no. Se questa struttura è già esistente, riteniamo di sì, nel rispetto delle prescrizioni, delle condizioni, delle procedure e delle documentazioni richieste.

17 Conflitto di interessi direttore lavori e general contractor - Si prevede la realizzazione di opere ammesse a superbonus tramite un contratto chiavi in mano ad una impresa che opererà come contraente generale dell'intero appalto. Si prevede inoltre la cessione totale del credito a tale impresa tramite il meccanismo dello sconto in fattura. Il compenso dei professionisti coinvolti (in particolare del Direttore dei lavori e del tecnico asseveratore) sarà a carico dell'impresa che includerà quindi tali costi nella fattura emessa al committente. Ci si domanda se tale configurazione contrattuale non determini un conflitto di interessi tra le parti citate (D.L., tecnico asseveratore, impresa).

Non ci occupiamo di questi aspetti contrattuali.

18 Destinazione d'uso immobili di enti del terzo settore - Posto che la possibilità di accedere al superbonus è stata estesa anche alle realtà del Terzo Settore, ci si domanda se sussista una limitazione alla destinazione d'uso degli immobili oggetto di intervento. In particolare – qualora l'associazione o l'ente svolga la propria attività in una struttura non propriamente residenziale - ci si domanda se le spese previste dal superbonus siano effettivamente ammissibili.

Per l'elenco dei soggetti ammissibili a beneficiare della detrazione fiscale, si rimanda al comma 9 dell'art. 119 del Decreto Legge "Rilancio" e alla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E dell'8/08/2020. Per ulteriori dettagli, occorre rivolgersi all'Agenzia delle Entrate, ente competente in materia.

19 Cosa significa visto di conformità: il commercialista deve asseverare oppure vidimare il computo redatto dal/dai tecnico/i. nel caso di asseverazione è responsabile in solido con tutti i professionisti? Mentre nel caso di vidimazione non ha responsabilità?

Ai fini dell'opzione per la cessione o lo sconto in fattura riferiti al Superbonus prevista dall'articolo 121 del Decreto Rilancio, è necessario richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF che sono tenuti a verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati. Per la documentazione redatta dal tecnico abilitato, i soggetti di cui sopra ne verificano la presenza. Riteniamo inoltre che la responsabilità dei contenuti dell'asseverazione sia da attribuirsi al tecnico abilitato che la trasmette attraverso il Portale Enea dedicato al SuperEcobonus e che la firma.

20 Ad oggi, anche in relazione al punto precedente, non è chiaro chi deve trasmettere e cosa si deve trasmettere alla Agenzia delle Entrate e/o all'ENEA. A tale proposito, la trasmissione è di esclusiva competenza di chi:

- Redige l'APE asseverata
- Trasmette la SCIA oppure la legge 10 degli interventi
- È responsabile dell'intervento trainante. Esempio del cappotto termico, sarà il professionista tecnico (DL) a trasmettere la documentazione oppure sempre il termotecnico?

In relazione al Suo quesito, per quanto concerne l'APE:

Tipo di APE	Servizi da considerare	Chi lo rilascia	Da trasmettere alla Regione
ANTE OPERAM «CONVENZIONALE» – INTERO EDIFICIO	Servizi energetici presenti nell'ANTE OPERAM, alla data di inizio dei lavori	• Tecnico abilitato • Progettista • Direttore dei Lavori	NO
POST OPERAM «CONVENZIONALE» – INTERO EDIFICIO	Servizi energetici presenti nell'ANTE OPERAM	• Tecnico abilitato • Progettista • Direttore dei Lavori	NO
POST OPERAM ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 192/05	Tutti i servizi energetici presenti nello STATO FINALE	• Tecnico abilitato, soggetto terzo, estraneo ai lavori e alla proprietà dell'immobile, ai sensi del DPR 75/2013	Sì

Per ulteriori dettagli, si rimanda al Decreto Interministeriale del 6/08/2020 (allegato A, punto 10) e alla faq n. 5 al link

https://www.efficientzaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/11/23/faq_superbonus.pdf

Per quanto concerne la documentazione da trasmettere a ENEA, siamo a riferire che occorre compilare l'Asseverazione attraverso il Portale dedicato. Nel caso di cessione del credito d'imposta o di sconto in fattura (opzioni alternative all'utilizzo diretto della detrazione fiscale), l'asseverazione può essere inviata anche per SAL 30 e/o 60%. Nel caso di utilizzo diretto della detrazione fiscale, l'asseverazione si trasmette direttamente a fine lavori e in ogni caso va inviata entro 90 giorni dalla data di fine lavori. Quando si invia l'asseverazione a fine lavori, il sistema genera a valle del procedimento anche le Schede Descrittive di tutti gli interventi realizzati, con i relativi Codici Personali Identificativi (CPID). Nel caso di interventi su edifici condominiali, il sistema crea sia il CPID per gli interventi condominiali sia il CPID per gli eventuali interventi "trainati" (ad esempio, nel caso di interventi eseguiti nelle singole unità immobiliari sulla parte privata). L'asseverazione viene trasmessa dal tecnico abilitato, come indicato nel Decreto "Asseverazioni", che può anche coincidere con il progettista o il direttore dei lavori.

21 Nel caso di intervento trainante sulle parti comuni dell'edificio, per gli interventi trainati sulle parti private, per esempio sostituzione serramenti, vige comunque il limite massimo di soli due interventi? Se un soggetto è proprietario di 3 appartamenti in un condominio, può cambiare i serramenti in tutti e tre gli alloggi?

TIPO DI CONDOMINIO		Interventi sulle parti comuni	Interventi sulle parti private
TOTALMENTE RESIDENZIALE		Tutte le u.i. accedono senza limitazioni sul numero massimo delle u.i.	Per le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, il Superbonus si applica limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due u.i.
PARZIALMENTE RESIDENZIALE	superficie residenziale ≥ 50%	Le u.i. RESIDENZIALI accedono senza limitazioni sul numero delle u.i.	Per le u.i. RESIDENZIALI, vale la stessa regola del caso «totalmente residenziale».
		Le u.i. NON RESIDENZIALI accedono senza limitazioni sul numero delle u.i.	Le u.i. NON RESIDENZIALI NON accedono al Superbonus.
	superficie residenziale < 50%	Le u.i. RESIDENZIALI accedono senza limitazioni sul numero delle u.i.	Per le u.i. RESIDENZIALI, vale la stessa regola del caso «totalmente residenziale».
		le u.i. NON RESIDENZIALI NON accedono al Superbonus.	Le u.i. NON RESIDENZIALI NON accedono al Superbonus.

Si sottolinea che la tabella di cui sopra si riferisce agli interventi di efficienza energetica, e non agli interventi del Sismabonus. Si consiglia inoltre di prendere visione della Guida dell'Agenzia delle Entrate al seguente link:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Superbonus110.pdf/49b34dd3-429e-6891-4af4-c0f0b9f2be69

In particolare, si veda *faq* n. 23 e l'esempio n. 3.

B - Termotecnica

1 È possibile utilizzare distintamente i prezzi per i computi estimativi delle opere? Ad esempio si può utilizzare il prezzo DEI per computare gli impianti ed il prezzo regionale per computare le opere edili o viceversa?

Non è espressamente vietato. Si rimanda alla risposta n. 7, sezione A.

2 Serve un chiarimento sull'unica figura tecnica (responsabile civilmente e penalmente) che assevera e che dovrebbe fare l'APE pre e post intervento. Per materie diverse non dovrebbero rispondere con l'asseverazione figure diverse in funzione delle relative competenze?

In relazione al Suo quesito, siamo a riferirLe che l'asseverazione è a firma e sotto la responsabilità di un unico tecnico abilitato. Riteniamo che valga comunque il principio generale per cui ciascun tecnico che partecipa professionalmente agli interventi sarà responsabile per la propria parte di competenza.

3 L'APE post intervento dovrebbe essere prodotto da una figura terza esterna alla progettazione (quindi un altro tecnico); come si può asseverare un risultato prodotto da altri?

Si rimanda alla risposta n. 20, sezione A.

4 Nel caso di sostituzione della caldaia con pompa di calore e presenza di radiatori, si rende necessaria una verifica dei corpi scaldanti e della distribuzione, per assicurarsi che il tutto possa funzionare a 50/45°C, eventuali opere di rifacimento degli impianti con conseguente demolizione e ricostruzione dei pavimenti, rientrano nella detrazione al 110% o no?

Nel caso degli impianti di climatizzazione invernale, le spese agevolabili sono indicate nell'art. 5 del DM 06/08/2020, comma 1, lett. d). Riteniamo che siano agevolabili le spese strettamente necessarie e funzionali alla realizzazione dell'intervento, condizione che viene asseverata dal tecnico abilitato. A titolo di esempio, riteniamo che sia agevolabile la demolizione e ricostruzione del pavimento, nel caso in cui si installi un pavimento radiante. Sono altresì ricomprese le spese per l'adeguamento della rete di distribuzione e diffusione, dei sistemi di accumulo, dei sistemi di trattamento dell'acqua, dei dispositivi di controllo e regolazione nonché dei sistemi di emissione.

5 Nel caso di sostituzione di un impianto centralizzato, per riscaldamento e produzione di ACS, dove devo prevedere antilegionella ed addolcitore, (conseguentemente anche l'autoclave per assicurare la pressione di esercizio corretta ai primi due), posso farli rientrare nell'agevolazione del 110 %, considerandoli necessari (o fortemente consigliati) al nuovo generatore e/o alla regola d'arte dell'impianto.

Si veda risposta n. 4.

6 Restano i dubbi detti verbalmente di come sarebbe più corretta una corresponsabilità nell'asseverazione: il tecnico che compila ed invia telematicamente la pratica, assevera la presenza delle varie asseverazioni, rilasciate per competenza, dalle varie figure professionali (strutturali, architettonici, urbanistici, etc), intervenuti nella progettazione e nella realizzazione dell'intervento, attribuendo la responsabilità in toto al tecnico compilatore sono nel caso di assenza delle suddette asseverazioni.

In relazione al Suo quesito, siamo a riferirLe che l'asseverazione è a firma e sotto la responsabilità di un unico tecnico abilitato. Riteniamo che ciascun tecnico che partecipa professionalmente agli interventi sarà comunque responsabile per la propria parte di competenza.

7 Nel decreto requisiti ecobonus, l'art. 1 comma 3, punto h), stabilisce che possa redigere l'asseverazione il "soggetto abilitato alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente iscritto agli specifici ordini e collegi professionali." Gli interventi dell'ecobonus sono relativi al risparmio energetico, quindi si chiede se la dizione "soggetto abilitato alla progettazione di edifici" è da intendersi come <<progettazione "energetica" di edifici>>, cioè di competenza degli stessi

soggetti abilitati ai calcoli, verifiche e redazione della relazione tecnica ai sensi del D.L.vo 192/2005, come ad esempio i termotecnici.

Si intende i soggetti abilitati alla progettazione di edifici e impianti, come individuato dalla normativa vigente e nell'ambito delle proprie competenze professionali previste ex lege.

8 Nel decreto asseverazioni, negli allegati 1 e 2 vi è scritto: <<a garanzia della presente asseverazione è stata stipulata a proprio nome ed esclusivamente per le finalità di cui al comma 14 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, la polizza assicurativa>>. Fermo restando le specifiche caratteristiche richieste per l'assicurazione sopra indicata, si chiede, nel caso di società e studi associati, se tale specifica assicurazione stipulata (e quindi pagata) a nome della società/studio associato e nella quale sia riportato specificamente il nome del tecnico abilitato sia valida ai fini dell'art. 119 del D.L. 34/2020.

Riteniamo che la polizza assicurativa necessaria per le Asseverazioni di cui al Superbonus – 110% debba essere specifica “ad hoc”, specifica per tale scopo, sottoscritta dal tecnico abilitato e a suo nome. La polizza deve avere inoltre una capienza sufficiente, adeguata a coprire le spese per gli interventi per quali si richiede l'agevolazione fiscale. Gli importi dei lavori di ciascuna asseverazione vengono scalati dall'importo complessivo della polizza alla redazione e successiva protocollazione di ciascuna asseverazione nel Portale SuperEcobonus - Asseverazioni.

9 Nel decreto requisiti ecobonus nell'allegato A, punto 13 lettera "c" art. 8 comma 3 vi è scritto che le tariffe professionali devono essere determinate "secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016".

In tale decreto non sono presenti voci di prestazioni professionali, come ad esempio:

- asseverazione sul portale ENEA
- APE ante lavori
- verifica congruità dei prezzi
- pratiche edilizie in genere
- elaborato tecnico della copertura
- verifiche "in tema di sicurezza"
- il solo computo metrico

Per quanto sopra si chiede come deve essere determinata la tariffa professionale ai sensi del DM 17/06/2016 per tutte quelle prestazioni che non sono specificamente indicate.

Nei casi in cui la specifica voce non sia riportata nel decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016, riteniamo che per le spese professionali si possa far riferimento a voci simili presenti all'interno del Decreto che descrivano l'attività svolta.

10 Nel decreto del 6 agosto 2020, si riporta in vari punti (Allegato A punto 4, 5, 6) la potenza di riferimento utile del generatore di calore pari a 100 kW. Sarebbe invece opportuno riferirsi alla potenza al focolare di 116 kW. Questo per conformità ai limiti previsti dalla prevenzione incendi (si veda il punto 74 dell'allegato I al DPR 151/2011) ma anche perché molte industrie che costruiscono caldaie si sono adeguate, nella loro produzione, a questa potenza.

Occorre far riferimento alle soglie di potenza indicate nel Decreto “Requisiti Tecnici” del 6 agosto 2020, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 5 ottobre e in vigore a partire dal giorno successivo, ovvero 6 ottobre. Ciò premesso, occorre far riferimento alla potenza termica utile nominale.

11 Nel caso di intervento di isolamento termico delle superfici opache, soprattutto se realizzato in concomitanza alla sostituzione degli infissi, l'impianto di ventilazione dei locali, in grado di garantire almeno ½ ricambio orario, dovrebbe anche questo essere sottoposto a incentivo. Questo per evitare la formazione di muffe, causate da condensa, che possono formarsi in corrispondenza dei ponti termici residui.

La Ventilazione Meccanica Controllata VMC non è un intervento espressamente previsto dall'Ecobonus e pertanto non beneficia delle detrazioni del 110% neanche come intervento trainato.

12 Nel caso di un edificio bifamiliare con vano scala comune, un alloggio è di proprietà di un singolo proprietario (A), l'altro alloggio è in comproprietà di (A) e di una seconda persona (B). È corretto considerare il fabbricato come un condominio minimo avendo effettivamente due proprietari e quindi accedere al 110%?

Nel caso da Lei descritto, riteniamo che si tratti di un condominio “minimo” (cfr. Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 24/E dell’8 agosto 2020, pag. 6-7). Ciò detto, noi siamo a conoscenza del fatto che il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti. Nel caso sottoposto, occorre pertanto rivolgersi all’Agenzia delle Entrate. Si veda anche la faq n.1 al link

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/faq1>

13 Nel caso di lavori di riqualificazione energetica iniziati nell'anno 2019 ma ancora da concludere, è possibile accedere al 110% per lavori pagati dopo il 01/07/2020 se si rispettano i requisiti previsti dal DM (salto di 2 classi, ecc) ?. Nel caso affermativo, è corretto verificare i parametri tecnici dei singoli interventi (trasmissione e UG serramenti), rispetto ai limiti che erano in vigore nel momento della presentazione della SCIA edilizia? (parametri previsti dalla legge finanziaria per l'accesso al 65%)

Nell’articolo 119 del Decreto Legge “Rilancio”, convertito in legge n. 77 del 17 luglio, al comma 1 si indicano come agevolabili con il Superbonus al 110% “...le spese documentate e sostenute tra il 01/07/2020 e il 31/12/2021 ...” (con l’eccezione degli IACP che hanno un ulteriore semestre fino al 30/06/2022).

La Circolare n. 24/E dell’8 agosto 2020 infatti riporta quanto segue: “[...] La detrazione dall’imposta lorda può essere fatta valere ai fini sia dell’imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) – nel rispetto delle limitazioni indicate al paragrafo 1.2 per i soggetti che producono reddito d’impresa o esercenti arti e professioni - che dell’imposta sul reddito delle società (IRES) - sia pure limitatamente a spese sostenute per interventi realizzati indipendentemente dalla data di avvio sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio - e si riferisce alle spese sostenute nel 2020 o nel 2021 o, per i soggetti con periodo d’imposta non coincidente con l’anno solare, nei periodi d’imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020 e alla data del 31 dicembre 2021, nonché per gli IACP comunque denominati e dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022 indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono. [...]”

In ogni caso, devono essere rispettate tutte le condizioni previste dall’art. 119 della legge di conversione n. 77 del 17 luglio e ss.mm.ii.

Ciò premesso, i requisiti tecnici cui far riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori:

- *Per gli interventi con data di inizio lavori antecedente al 6/10/2020, si applica il Decreto del 19/02/2007 e ss.mm.ii.;*
- *Per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6/10/2020, si applica il Decreto “Requisiti Ecobonus” del 06/08/2020 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 5/10 e in vigore dal 6/10).*

come indicato nella nota 32 della Circolare n. 24/E e all’art. 12 del Decreto interministeriale 6/08/2020.

*Si aggiunge inoltre che per interventi con spese sostenute prima del 01/07/2020 occorre preliminarmente compilare e trasmettere le relative schede descrittive attraverso il sito **Ecobonus 2020**, <https://ecobonus2020.enea.it/index.asp>, indicando convenzionalmente come data di fine lavori il 30/06/2020 e scrivendo nelle note della scheda descrittiva: **"I lavori proseguono utilizzando le detrazioni fiscali del 110%"**. Nelle note dell’Asseverazione che si trasmette attraverso il Portale SuperEcobonus – Asseverazioni, occorre riportare i codici CPID (Codice Personale Identificativo) delle Schede Descrittive degli interventi inseriti sul Portale Ecobonus 2020.*

14 In merito alla redazione degli attestati di prestazione energetica ante e post intervento di riqualificazione energetica, come vanno considerati i sistemi integrativi a biomassa (caminetti a legna, stufe a pellet, ecc...) all'interno delle singole unità abitative ed eventualmente quale % di copertura del fabbisogno di energia utile (dato che attualmente nella modalità di valutazione A2 asset rating, non vi sono indicazioni in merito alla percentuale da utilizzare)

È compito del tecnico redigere gli APE nel rispetto delle norme UNI TS 11300 parte 2.

15 Nel caso di edificio composto da 4 unità abitative di un solo proprietario la richiesta del superbonus può essere effettuata da una seconda persona che ha l'usufrutto di 3 dei 4 alloggi?

Riteniamo di no. per ulteriori dettagli, si rimanda all'Agenzia delle Entrate.

In relazione al Suo quesito, noi siamo a conoscenza del fatto che il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti. Tale concetto è espresso sia nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E dell'8 agosto 2020 sia nella recente Audizione del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, Avv. Ruffini, tenutasi il 18 novembre. Per ulteriori dettagli, occorre rivolgersi all'Agenzia delle Entrate, ente competente in materia.

16 Nel caso di sostituzione di generatore di calore è necessario trasmettere il certificato di smaltimento del generatore esistente (tipo conto termico)?

Non è una documentazione esplicitamente richiesta ai fini del Superbonus al 110%, fermo restando che occorre applicare correttamente la legislazione in materia. La preesistenza dell'impianto di climatizzazione invernale è asseverata dal tecnico abilitato attraverso la compilazione del campo richiesto nel Portale Asseverazioni (online dal 27 ottobre 2020).

17 È necessario effettuare una SCIA edilizia per poter accedere alle detrazioni? Ad esempio nel caso di sostituzione di generatore di calore (intervento trainante) senza aumento di potenza e senza cambio di combustibile e contestuale sostituzione dei serramenti, vale a dire in caso di interventi che rientrano in edilizia libera, il cliente deve comunque dimostrare con abilitazione edilizia l'inizio dei lavori? Oppure, al contrario, è sufficiente l'asseverazione del tecnico/direttore lavori?

Riteniamo che un intervento di risparmio energetico si configuri almeno come intervento di manutenzione straordinaria e, in generale, va fatta la CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata). Si consiglia, comunque, di informarsi presso gli uffici comunali. Si ricorda inoltre che la suddetta relazione tecnica ex Legge 10/91 è comunque obbligatoria per tutti gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020.

18 Trattiamo un fabbricato di 5 unità, due delle quali sono abitazioni e tre sono attività commerciali. In ogni caso le attività commerciali costituiscono un volume inferiore al 50% dell'intero edificio. L'edificio può essere assimilato ad un condominio, dato che è dotato di parti comuni e di impianto di riscaldamento centralizzato. Due attività commerciali e due immobiliari, appartengono ad un unico proprietario e un'attività commerciale ad un'altra proprietà. Fermo restando che per gli interventi sulle parti private il proprietario delle quattro unità potrà accedere al superbonus solo per due di queste, per le parti comuni dell'edificio è possibile accedere al superbonus in questo caso?

Si rimanda alla risposta n. 21, sezione A.

19 Il quesito riguarda un edificio, vincolato e posseduto interamente da un unico proprietario, attualmente è composto da due unità abitative distinte da due particelle che a loro volta sono divise in due subalterni. Gli impianti termici, composti da stufe a legna, sono indipendenti. Le unità distinte si sviluppano in verticale e quindi l'edificio è diviso a metà da terra a cielo. Le entrate sono indipendenti ed hanno un accesso diretto dalla strada, non vi sono parti comuni poiché ogni unità possiede una falda di tetto. L'intervento di adeguamento strutturale e di riqualificazione energetica necessita di un ripristino delle strutture orizzontali interne, del rinforzo delle volte in pietra esistenti a piano terreno, del rifacimento del tetto, dell'adeguamento delle fondazioni e una razionalizzazione della distribuzione dell'edificio. Il miglioramento della prestazione energetica richiede una razionalizzazione dei percorsi e si presta ad una distribuzione delle singole unità con distribuzione orizzontale e anziché verticale, mantenendo comunque la sagoma dell'edificio, senza modifiche esterne. Questo caso potrebbe essere assimilato alla casistica delle villette a schiera? In tal caso, per gli appartamenti futuri oggetto di ristrutturazione edilizia, pur mantenendo i mq delle singole unità è

consentita la loro redistribuzione all'interno dell'edificio (orizzontale anziché verticale – confronto APE ante e post intervento)? In alternativa sarebbe possibile creare un'unica abitazione?

Come indicato a pag.7 della Circolare 24/2020 dell'Agenzia delle Entrate, il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti. Se le unità immobiliari si configurano come rientranti nella casistica di "unità immobiliari con indipendenza funzionale e accesso autonomo", allora l'intervento è agevolabile nel rispetto di tutte le condizioni richieste.

Affinché le unità immobiliari possano beneficiare entrambe del Superbonus, si ritiene che sia consentita anche una redistribuzione orizzontale, ma deve essere mantenuto il requisito di "indipendenza funzionale", e devono possedere un "accesso autonomo dall'esterno" ossia "un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva". In alternativa è possibile creare anche un'unica abitazione, purché la volontà di accorpamento sia espressa nel titolo edilizio che permetta i lavori di ristrutturazione.

20 Un condominio è dotato di vano scale comune non riscaldato completamente finestrato. Nell'ambito della riqualificazione delle pareti esterne con coibentazione a cappotto è possibile usufruire della medesima detrazione del 110% anche per la sostituzione degli infissi con un tamponamento in muratura, anch'esso coibentato esternamente?

Se abbiamo compreso correttamente, si intende coibentare il vano scala condominiale, non riscaldato, e per il medesimo sostituire gli infissi esistenti, e beneficiare del Superbonus al 110%. Tale intervento così configurato non può essere agevolato con il Superbonus, in quanto la misura si applica alle superfici disperdenti delimitanti un volume lordo riscaldato.

21 In un fabbricato di 10 unità immobiliari, 5 abitazioni e 5 depositi, 8 unità (tra cui tutte le abitazioni) sono di un unico proprietario, mentre 2 depositi sono intestati a terzi, è possibile usufruire della detrazione fiscale 110% per interventi sulle parti comuni (ad es. cappotto termico) assimilando tale edificio a condominio?

Relativamente all'intervento sulle unità immobiliari riscaldate, non sono presenti parti comuni e pertanto riteniamo l'intervento non agevolabile con il Superbonus.

22 Nel caso in cui una falda del tetto abbia una inclinazione di 70/80°, e sia più assimilabile ad una parete, ma di fatto la stratigrafia sia la stessa del resto del tetto. Quali massimali di spesa si applicano, quelli delle pareti o delle coperture?

Vista l'incertezza del caso descritto, si consiglia di rispettare i valori più stringenti previsti.

23 Intervento di riqualificazione energetica che prevede una riduzione del volume esistente con modifica della sagoma del fabbricato. È possibile usufruire del 110%?

Riteniamo di sì, nel rispetto dei requisiti previsti e nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai commi 1 e 2 dell'art.119 DL 34/20 sono ammessi all'agevolazione, anche gli interventi che prevedono una riduzione del volume "riscaldato" esistente, purché rientrino nella definizione di "ristrutturazione edilizia" di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR 06.06.2001, n. 380.

24 Nell'ambito della riqualificazione di un fabbricato, oltre all'intervento trainante, un privato vorrebbe effettuare alcuni interventi trainati tra i quali la sostituzione dei serramenti. È agevolabile la sostituzione dei serramenti esistenti con nuovi serramenti aventi sagoma differente (nel caso specifico unione di due serramenti divisi inizialmente da un setto in laterizio di circa 10 cm)? È agevolabile la sostituzione di superfici vetrate fisse (vetrocemento) con serramenti apribili aventi la stessa dimensione?

Rispetto ai serramenti sono detraibili solo le sostituzioni a parità di superficie e di forma, quindi per ottenere le detrazioni fiscali le bucature non possono essere modificate. Solo 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 operam.

25 La sottoscrizione di asseverazioni circa la rispondenza degli interventi eseguiti a requisiti tecnici prestabiliti e alla congruità economica: il tecnico deve allegare la propria polizza assicurativa, che deve possedere massimale adeguato al numero delle asseverazioni rilasciate e all'ammontare degli importi degli interventi oggetto delle asseverazioni. A tal fine il tecnico abilitato dichiara che il massimale della polizza di assicurazione allegata all'asseverazione è adeguato e comunque non inferiore a 500.000,00 €. Nella polizza di assicurazione devono essere riportati la società assicuratrice, il numero della polizza, l'importo complessivo assicurato, la disponibilità residua della copertura assicurativa, che deve essere maggiore o uguale all'importo dell'intervento asseverato: in parecchi casi legati a condomini di civile abitazione, stiamo parlando di importi lavori a cinque o sei zeri. Ne consegue che, da nostre prime analisi, emergono le seguenti problematiche, legate alla tipologia di polizze in essere:

- mancata copertura della tipologia di attività (problema relativo in primis alle polizze a rischi nominati ma anche alcune polizze ALL RISK hanno l'esclusione relativa all'ottenimento di finanziamenti e/o agevolazioni)
- mancata copertura di questa specifica tipologia di danno patrimoniale
- presenza di sottolimiti di indennizzo per danni patrimoniali (le polizze a rischi nominati prevedono spesso una riduzione del massimale di polizza per danni patrimoniali e spesso anche con un massimo)
- per certi interventi (o somma di interventi), potrebbe servire un massimale molto alto, nell'ordine di milioni di euro, che il professionista dovrebbe poi mantenere anche per il futuro, con costi aggiuntivi che potrebbero essere di non poco conto
- la polizza deve prevedere anche il danno erariale.

Sarebbe pertanto auspicabile:

- una modifica al testo di legge, che potrebbe per esempio prevedere una polizza "ad hoc" per ogni singolo intervento, in sostituzione dell'attuale, che prevede invece la disponibilità residua di cui sopra
- polizze "ad hoc" che possiedano le caratteristiche richieste dal legislatore, con costi convenzionati.

Si rimanda alla sezione C.

26 La modalità di elaborazione degli attestati di prestazione energetica (APE) che devono attestare l'ottenimento del miglioramento energetico necessario per ambire alla maxi detrazione fiscale qui in esame. Regione Lombardia, pare con il benestare di ENEA, afferma che tali attestati debbano seguire la propria disciplina, imponendo quindi l'elaborazione a cura esclusiva di certificatori lombardi e il deposito degli attestati pre e post intervento presso il catasto energetico regionale, con versamento della tassa regionale di 10,00 € per ogni attestato. Nel merito facciamo notare che la disciplina dettata dal Ministero dello Sviluppo Economico prevede che gli attestati pre e post intervento siano elaborati sulla base del metodo di calcolo nazionale di cui al Decreto 26.6.2015, a cura di tecnici abilitati, o del progettista o del direttore dei lavori, nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Non comprendiamo quindi perché gli APE preliminari debbano essere depositati nel catasto energetico, in quanto dovrebbe essere sufficiente fare ciò per quelli (unità immobiliare per unità immobiliare) corrispondenti alla fine lavori, a cura di un certificatore "terzo". Pertanto chiediamo se il CNPI ha modo di farsi parte attiva con il Ministero e con ENEA per chiarire questi ultimi aspetti, precisando che se gli APE pre e post interventi devono essere elaborati da un soggetto certificatore "terzo" rispetto ai lavori, il progettista che individua i lavori, assevera e risponde del

necessario miglioramento energetico, come minimo deve rifare per conto proprio gli attestati: ci pare un inutile aumento di costi, lo stesso dicasi per il deposito nel catasto energetico di APE preliminari che non corrispondano a quello del “come costruito” finale.

Per gli APE, si rimanda alla faq n. 5 al link

https://www.energiaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/11/23/faq_superbonus.pdf

27 Problematiche di ordine urbanistico ed edilizio - Il testo base a cui tutte le detrazioni di imposta esistenti rimandano è il TUIR, ovvero il DPR 22.12.1986. L'articolo 49 di quest'ultimo evidenzia che la decadenza dei benefici riguarda violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedente. Tuttavia, gli istituti bancari, ai fini dell'acquisizione del credito fiscale, chiedono un documento che attesti la regolarità edilizia e urbanistica: si tratta di un documento che, oltre a non essere previsto dal nostro ordinamento, considerata l'estensione della sua portata, appare fuori luogo e difficilmente rilasciabile dai tecnici incaricati. Ciò a differenza di una dichiarazione specifica, a cura di tecnico abilitato, inerente alla presenza dell'immobile nei registri dell'Ufficio del territorio competente, che dichiara che le porzioni oggetto di intervento non sono interessate da violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione. Bisogna ottenere che sia sufficiente quest'ultima dichiarazione, pena il blocco dell'operazione superbonus 110%.

Sì, noi riteniamo sia sufficiente. È il tecnico abilitato che deve redigere un'asseverazione in merito allo stato legittimo degli immobili “plurifamiliari”, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e svolgere i relativi presso gli uffici comunali competenti. Il Decreto Semplificazioni ha modificato l'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001, stabilendo che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. A tali documenti va aggiunto il titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile o sull'unità immobiliare, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

28 La sottoscrizione delle asseverazioni a cura di tecnico abilitato - La disciplina prevede che un tecnico abilitato libero professionista, iscritto ad albo professionale, sottoscriva asseverazioni circa la rispondenza degli interventi eseguiti ai requisiti tecnici prestabiliti e alla congruità economica. Il modello di asseverazione è formulato in modo tale che sia un unico tecnico abilitato a sottoscriverlo. Per “tecnico abilitato” s'intende il soggetto abilitato alla progettazione di edifici e di impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente, iscritto a specifici ordini e collegi professionali. Pertanto, il quesito è il seguente: quali sono le specializzazioni facenti parte della Categoria dei periti industriali che possiedono i requisiti necessari per sottoscrivere un'asseverazione riferita ad interventi che comprendono sia l'involucro sia gli impianti termici? Per quanto a noi noto, il termotecnico è abilitato alla progettazione dell'impianto termico dell'edificio e ha competenza sulla parte involucro grazie alla progettazione dell'isolamento termico nell'ambito delle pratiche ex Legge 10/91 (risparmio energetico): è una condizione sufficiente? L'argomento è tuttavia estremamente delicato, da “maneggiare con cura”, in quanto:

- da una parte occorre evitare che in futuro possano nascere contestazioni riferite alla sottoscrizione di asseverazioni da parte di periti industriali ritenuti privi delle competenze
- dall'altra bisogna scongiurare il pericolo che siano ritenuti idonei i soli ingegneri.

Per completezza è necessario sottolineare che, in merito alla definizione di tecnico abilitato, i documenti ministeriali ribadiscono quanto contenuto nel D.Lgs. 115/2008 e nel “decreto edifici” (D.M. 19.2.2007 e s.m.i.): in particolare quest'ultimo è stato impiegato da più soggetti, periti industriali compresi, per le

pratiche ecobonus di questi ultimi anni (2007÷2020) per asseverare interventi su finestre, impianti di riscaldamento e anche opere d'isolamento termico (commi 344 e 345).

In relazione alle competenze previste per il proprio settore professionale di appartenenza, riteniamo che sia opportuno rivolgersi al proprio ordine/collegio di appartenenza.

29 Con impianto FV esistente è possibile inserire accumulo e/o aumentare potenza e fruire del 110%? Nel caso: come ci si comporta con il GSE, è possibile rinunciare allo ssp (scambio sul posto)?

Riteniamo che non sia vietato l'ampliamento degli impianti fotovoltaici. Per quanto concerne lo scambio sul posto, occorre rivolgersi al GSE.

30 È possibile installare batteria accumulo su impianto FV esistente incentivati con conti energia e/o ssp?

L'installazione di una batteria di accumulo in un impianto fotovoltaico già esistente non è agevolabile con il Superbonus al 110%. Se del caso, si può richiedere la detrazione fiscale ai sensi del Bonus Casa (art. 16 bis DPR 917/86).

31 In caso di recupero di vani precedentemente non riscaldato e/o aumenti volumetrici (situazione tipica recupero del sottotetto) è possibile portare in detrazione 110% i lavori di rifacimento copertura ed eventuali perimetrali di innalzamento?

Riteniamo di no, in quanto non è presente l'impianto di climatizzazione invernale nella situazione iniziale.

32 Genericamente, quando ci troviamo di fronte un intervento coordinato da un general contractor dove viene fornito un servizio di coordinamento, ma gli acquisti, non essendo diretti dal committente, hanno un ulteriore utile di impresa. Nel caso che i Listini non siano sufficienti ad incorporare questo ulteriore ricarico la congruità del prezzo come può essere giustificata?

Per quesiti di natura strettamente fiscale, occorre rivolgersi all'Agenzia delle Entrate.

33 Nel caso vi siano più fornitori che operano sullo stesso intervento applicando lo sconto in fattura il tecnico come deve comportarsi circa le asseverazioni e i Sal?

Per quesiti di natura fiscale, occorre rivolgersi all'Agenzia delle Entrate. Si ricorda che le modalità alternative all'utilizzo diretto della detrazione fiscale, ovvero cessione del credito e sconto in fattura, sono individuate dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020 e del 12 ottobre 2020.

34 È corretta l'interpretazione che è possibile fare due sal con min 30% più un saldo con quindi tre cessioni di credito, tre comunicazioni enea e tre visti di conformità + tre o più moduli di cessione se i fornitori sono molteplici?

In caso di cessione del credito o sconto in fattura (opzioni alternative all'utilizzo diretto della detrazione fiscale), si possono eseguire SAL al 30 e/o 60%. Per ciascun SAL, si trasmette l'Asseverazione attraverso il Portale SuperEcobonus – Asseverazioni. E in ogni caso occorre trasmettere a ENEA l'asseverazione a fine lavori e entro 90 giorni dalla data di fine lavori. Le modalità con cui eseguire optare per la cessione del credito d'imposta o per lo sconto in fattura sono riportate nel Prov. del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020 e del 12 ottobre 2020.

35 L'installazione di un impianto di ventilazione meccanica controllata con recupero del calore (VMC), in considerazione del fatto che pur non essendo obbligatorio è comunque altamente consigliato, rientra fra le spese da portare in detrazione al 110%? Si può considerare il suo apporto energetico per il miglioramento

delle due classi (al momento l'APE pre e l'APE post intervento devono essere fatti a parità di servizi)? se possibile come/dove lo inseriamo in dichiarazione?

La VMC non è un intervento espressamente previsto dall'ecobonus e pertanto non beneficia delle detrazioni del 110% neanche come intervento trainato. Per la dimostrazione del salto di classe ai fini della detrazione fiscale, occorre tener conto solo degli interventi agevolabili con il Superbonus ("trainanti" e "trainati"), e non degli interventi che non sono agevolabili.

36 In caso di demolizione e ricostruzione, abbiamo la possibilità di trainare il comma 345 inerente la sostituzione degli infissi? (sembra di no in quanto andiamo cambiare misure e posizionamento degli stessi)

Rispetto ai serramenti sono detraibili solo le sostituzioni a parità di superficie e di forma, quindi per ottenere le detrazioni fiscali le bucatore non possono essere modificate. Solo 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 operam.

37 In relazione al contenuto del decreto pubblicato ieri in G.U. ritengo sia necessario definire meglio i ruoli dell'asseveratore, in particolare per la componente termotecnica / efficienza energetica e per le opere di installazione impianti fotovoltaici e solare termico. Le voci che compongono i computi metrici pre interventi e le contabilità finali sono molto concatenate tra le figure professionali del progettista/D.L. architettonico e il progettista e sarebbe opportuno D.L. opere termotecniche/efficientamento energetico/fotovoltaico. Dovremmo cercare di ottenere le firme congiunte sulle asseverazioni pre e post relative a questi interventi multidisciplinari, restando invece in capo alla D.L. "edilizia" la collazione di queste e l'asseverazione finale.

Non considererei alla stessa stregua la D.L. strutturale, perché legata alla relazione strutturale finale che comprende anche le certificazioni dei materiali e il collaudo che è sempre dovuto e quindi l'asseverazione più importante è in capo, per norma previgente al Collaudatore.

Si tratta di una considerazione.

38 Gli impianti elettrici che dovranno essere in molti casi completamente riordinati o realizzati ex novo non mi sembra che siano compresi nelle voci del superbonus quindi con le precedenti detrazioni

In relazione al Suo quesito, siamo a riferirLe che il rifacimento dell'impianto elettrico non è agevolabile con il SuperEcobonus. Se del caso, può essere agevolato con il Bonus Casa (art. 16 bis DPR 917/86).

39 Isolamento termico a cappotto di pareti esterne delimitanti porzioni di edificio non riscaldato - Facendo riferimento alle FAQ e Vademecum Enea pubblicati in passato, relativi all'applicazione delle preesistenti norme per l'accesso all'Ecobonus 50 – 65%, non è possibile beneficiare delle detrazioni fiscali per riqualificazioni energetiche per interventi sulle strutture disperdenti che delimitano spazi non riscaldati (es.: sottotetti). Nella realizzazione di un cappotto, realizzato sull'estradosso delle pareti esterne dell'edificio, quasi sempre si rende necessario, per dare continuità all'opera, coinvolgere anche i timpani dei vani sottotetto. Se applicassimo il concetto delle precedenti indicazioni Enea, questa parte dell'opera non rientrerebbe tra le agevolazioni previste con beneficio di detrazione al 110% ma solamente al 50% per ristrutturazioni edilizie. Tuttavia, coinvolgendo l'intervento anche le suddette porzioni di pareti, anche il vano sottotetto vedrebbe innalzata la sua temperatura con una sensibile riduzione delle dispersioni tale spazio. Riteniamo quindi che, anche l'intervento tale porzione di superficie, debba poter beneficiare della detrazione fiscale del 110%.

No, per beneficiare del Superbonus occorre che il volume sia riscaldato, quindi munito di impianto di climatizzazione invernale. Pertanto, per quanto concerne i sottotetti, occorre far riferimento a quanto indicato nella faq n. 6B al link <https://www.efficientaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/faq-ecobonus/b-coibentazione-parti-opache-sostituzione-dei-serramenti-e-installazione-delle-schermature-solari-comma-345.html>

40 Supercondomini - Caso di un supercondominio molto grande in cui da una centrale termica comune viene distribuito il fluido termovettore, attraverso una rete di distribuzione interrata, corrente nelle aree comuni, alle varie palazzine dove è presente, in ognuna di esse, una sottocentrale in cui viene contabilizzata e da cui viene distribuita, alle unità immobiliari, l'acqua calda che viene poi utilizzata per riscaldamento ed ACS. La parte di impianto primaria (dalla centrale termica alle sottocentrali) è di proprietà di un'entità giuridica indipendente dai condomini, che gestisce anche altri beni comuni, mentre ogni condominio è autonomamente costituito e indipendente dagli altri. Come deve essere gestita la pratica a livello fiscale/giuridico e in che modo si intersecano le competenze dei vari soggetti che intervengono? Mentre a livello tecnico, forse l'unica scelta percorribile, come intervento trainante, potrebbe essere la sostituzione della caldaia attuale con caldaia a condensazione e ristrutturazione della rete di distribuzione primaria, a cui si potrebbero aggiungere altri interventi trainati decisi autonomamente dai vari condomini che consentirebbero comunque il superamento delle due classi energetiche attraverso l'evidenza dell'APE convenzionale unico. Occorre anche capire se fosse possibile, in alternativa, decentralizzare l'impianto prevedendo al posto delle sottocentrali a servizio di ogni condominio un generatore di calore (caldaia, sistema ibrido, ecc.) venendo però meno, in qualche modo, ad uno dei principi fondamentali del vecchio Ecobonus che non prevede la possibilità di trasformazione gli impianti centralizzati in autonomi. Anche l'ultima ipotesi di tenere in vita l'impianto e la caldaia esistenti, prevedendo l'installazione di nuovi generatori per parte dei condomini interessati, potrebbe essere forzata in quanto non si tratterebbe più di sostituzione di una caldaia esistente.

Il contesto non risulta chiaro. Ci sembra di capire che si tratti di un distacco da un sistema di teleriscaldamento, per la cui detraibilità con il Superbonus si rimanda al MISE.

41 Trasmittanze - I parametri di trasmittanza minimi delle strutture opache, indicate nell'Allegato E del Decreto requisiti, sono da considerarsi, come indicato in calce alla tabella, al netto dei ponti termici. Viceversa, le riduzioni di spessore (sottofinestra) ed i cassonetti, devono essere considerati nel computo di una trasmittanza media? Questo non viene indicato.

Per il calcolo della trasmittanza termica, si rimanda alla faq n. 8 al link

https://www.efficientaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/11/23/faq_superbonus.pdf

42 Demolizione e ricostruzione - Nel caso di demolizione e ricostruzione di un condominio, intervenendo nella ricostruzione sia con il miglioramento sismico che energetico, potrei usufruire di una detrazione fiscale massima di € 96.000 per u.i. (sisma) da sommare ai massimali previsti per gli interventi di natura energetica (€ 40.000/30.000 ad u.i. per l'involucro, € 30.000/20.000/15.000 ad u.i. per impianto termico, ecc.) fermo restando il conseguimento degli obiettivi minimi previsti.

Se parliamo ad esempio dell'isolamento termico dell'involucro, l'art. 5 comma 1) punto iv) del decreto requisiti, chiarisce che nelle spese ammissibili è prevista la demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo. Possiamo quindi a questo punto dire che è possibile, nel caso dell'involucro edilizio, sommare i due massimali di spesa (€ 96.000 + 40.000/30.000) per gli interventi sia sulla struttura portante che sulle tamponature esterne?

Nel caso degli interventi di demolizione e ricostruzione, i limiti di spesa previsti per gli interventi strutturali ai sensi del Sismabonus (comma 4, art. 119) si sommano ai limiti di spesa per gli interventi di efficienza energetica previsti ai sensi del Superbonus (commi 1 e 2, art. 119), nel rispetto delle prescrizioni, delle condizioni, delle procedure e delle documentazioni richieste.

43 Verifica requisiti CAM - Alcuni produttori di isolanti termici, alla richiesta di fornire la documentazione relativa al rispetto dei requisiti CAM, forniscono unicamente la certificazione, anche prodotta da ente terzo, che il materiale rispetta il requisito minimo di materiale riciclato indicato al punto 2.4.2.9 del DM 11/10/2017. Lo stesso punto del DM citato però prevede il rispetto anche di altri requisiti (produzione in assenza di ritardanti di fiamma, di agenti espandenti con potenziale riduzione dell'ozono superiore a zero, ecc.) e quindi fornire meramente un documento che attesti il rispetto di un solo requisito non è sufficiente. A

nostro avviso si rende necessaria una dichiarazione del costruttore che garantisca una modalità di produzione secondo i criteri citati. È corretto?

Per i materiali isolanti, si invita a consultare la nota al seguente link:

https://www.efficientzaenergetica.enea.it/images/detrazioni/Avvisi/NOTA_ENEA_MATERIALI_ISOLANTI_101220.pdf

44 Building automation - Il DL n. 34/20 come convertito dalla legge n. 77/20, al comma 2 dell'art. 119 consente l'accesso come intervento "trainato" a tutti quelli compresi nell'art. 14 del DL n. 63, convertito con legge n. 90/13. L'installazione di sistemi di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento e ACS, è stata inserita, dal 2016, tra gli interventi detraibili e quindi ora potenzialmente inseribili come interventi "trainati".

La tabella dell'Allegato B del decreto requisiti non ancora pubblicato, non indica che l'intervento in questione può beneficiare della detrazione al 110%, come per altri interventi correttamente riportati, ma solo al 65%.

Nella tabella B del D.M. del cd "Requisiti Tecnici" del 6 agosto 2020, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 5 ottobre e in vigore a partire dal 6 ottobre, riporta gli interventi di cui all'Ecobonus (ex legge 296/2006) e gli interventi "trainanti" del Superbonus (di cui al Decreto Legge "Rilancio", convertito in legge n. 77 del 17 luglio 2020). Per tale ragione, nella tabella è indicata solo la percentuale 65% per i dispositivi di Building Automation. I sistemi di Building Automation possono essere anche degli interventi "trainati".

45 Un'unità immobiliare costituita da una porzione di bifamiliare con impianti autonomi e indipendenti e dotata di un accesso autonomo pedonale da strada (di proprietà esclusiva) e di un secondo accesso (carraio) in comune con l'altra porzione di bifamiliare. Gli interventi che si intende mettere in atto sono la riqualificazione dell'impianto termico con installazione di pompa di calore, l'installazione di impianto solare termico per produzione acqua calda sanitaria e di impianto fotovoltaico. Il dubbio interpretativo riguarda le spese massime ammesse e la possibilità di ritenere l'unità immobiliare descritta come funzionalmente indipendente.

Soluzione interpretativa proposta: La soluzione interpretativa che si prospetta è la seguente: poiché la circolare 24/E afferma che per definire l'unità come "funzionalmente indipendente" debba essere presente "un accesso indipendente", senza specificare che tutti gli accessi dell'unità debbano essere autonomi, si ritiene che sia sufficiente la presenza di almeno un accesso autonomo/esclusivo da strada e pertanto la porzione di bifamiliare descritta sia effettivamente considerabile come funzionalmente indipendente. In merito alle spese massime ammesse si considera quanto segue: sostituzione vecchia caldaia con pompa di calore e ristrutturazione impianto termico per una spesa massima di € 30.000 (intervento trainante) + installazione fotovoltaico € 2400/kW (max € 48.000 di spesa) + installazione solare termico per produzione acqua calda sanitaria max detrazione € 60.000 che corrisponde a massima spesa di € 54.545,45. Chiaramente l'ammissibilità al superbonus è subordinata al miglioramento effettivo di due classi energetiche con gli interventi prospettati.

In relazione al contesto da Lei descritto, siamo a riferirLe che un'unità immobiliare possiede il requisito di "indipendenza funzionale" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (cfr. Circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020, pag. 14). Per la definizione di "accesso autonomo", si fa riferimento alla modifica introdotta dal Decreto Legge 14 agosto 2020, convertito in legge n. 126 del 13/10/2020, riportata all'art. 51, 3 quater: "l'unità immobiliare dispone di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà non esclusiva". Sul tema, si è pronunciata recentemente anche l'Agenzia delle Entrate (Risposta n. 524 del 4/11/2020 e Audizione alla Camera del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 18/11/2020). Per quanto concerne il rispetto del requisito di "indipendenza funzionale", è un onere del tecnico che verifica il rispetto dei requisiti di cui sopra. Ciò detto e nel rispetto di quanto sopra, per il calcolo del limite di spesa si avrà:

limite di spesa dell'intervento "trainante" 30.000 euro per l'impianto di climatizzazione invernale
+ limite di spesa dell'intervento "trainato" (fotovoltaico, 48.000 euro e nel rispetto del limite di 2.400 euro/kW di potenza nominale o 1.600 a seconda dei casi)
+ limite di spesa dell'intervento "trainato" (collettori solari termici, pari a 60.000 euro / 1,1 = 54.545 euro)

nel rispetto delle prescrizioni, delle condizioni, delle procedure e delle documentazioni richieste.

46 in merito all'ottenimento del Superbonus 110% in edifici nei quali si prevede di effettuare un ampliamento volumetrico. In particolare l'edificio oggetto di riqualificazione energetica (con interventi trainanti e trainati) prevede anche la messa in atto anche un ampliamento volumetrico. Si chiede come comportarsi per ottenere il Superbonus, se tale edificio debba essere escluso in toto dall'ammissibilità al Superbonus oppure se, differenziando e gestendo con pratiche e tempistiche separate la riqualificazione energetica e l'ampliamento volumetrico, sia possibile ottenere il Superbonus.

Soluzione interpretativa proposta: La soluzione interpretativa che si prospetta è la seguente: Data la necessità, in presenza di una riqualificazione con ampliamento volumetrico, di predisporre due APE per edifici sostanzialmente differenti (l'APE pre-intervento considera lo stato di fatto con la volumetria esistente, mentre l'APE post-intervento con volumetria maggiorata) si ritiene impossibile effettuare un confronto corretto per la verifica del salto di due classi energetiche e per questo si ritiene impossibile ammettere tale edificio al superbonus, ma solo all'ecobonus per la ristrutturazione sulla parte esistente.

In alternativa si può proporre di gestire con pratiche e tempistiche separate e distinte la riqualificazione energetica e l'ampliamento volumetrico: ad esempio effettuare prima l'ampliamento e, una volta terminato, iniziare la riqualificazione energetica per la quale si chiede l'accesso al superbonus sull'edificio già ampliato (che rappresenta il nuovo stato di fatto). Altrimenti effettuare dapprima la riqualificazione energetica per la quale si chiede l'accesso al superbonus e, una volta conclusi i relativi lavori, aprire una nuova pratica per realizzare l'ampliamento volumetrico.

Fermo restando che l'intervento deve rispondere ai requisiti richiesti dalla normativa di cui al Decreto n. 380 del 6/06/2001 per essere classificata come "ristrutturazione", si rimanda alla risposta 1, sezione A.

47 La redazione degli APE pre e post intervento deve essere fatta in riferimento al DM 6 giugno 2015 (metodo "Nazionale") anche per gli edifici in Regione Lombardia o con la procedura del Dduo 18546 (Cened 2+)? Inoltre, sempre in Regione Lombardia, sarà necessario inviare al catasto energetico gli APE pre intervento?

Si rimanda alla faq n. 5 disponibile al seguente link:

https://www.efficientzaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/11/23/faq_superbonus.pdf

48 Secondo quanto indicato dall'organismo per le certificazioni energetiche in Lombardia (CENED) per l'accesso all'incentivo Superbonus 110% sono necessarie le APE pre e post intervento e con le quali verificare il doppio salto di classe. Le indicazioni della normativa nazionale in merito al Superbonus (D.L. Rilancio e decreti MISE) prescrivono la verifica del doppio salto di classe energetica tramite l'utilizzo della procedura di calcolo nazionale. Si ritiene pertanto non corretta la richiesta del CENED. Resta inteso che le opere saranno sicuramente accompagnate da Legge 10 prima dell'inizio lavori e APE a fine lavori redatti secondo le indicazioni della Regione Lombardia.

Si rimanda alla faq n. 5 disponibile al seguente link:

https://www.efficientzaenergetica.enea.it/media/attachments/2020/11/23/faq_superbonus.pdf

49 Come vanno interpretati i Massimali Specifici di costo indicati nell'Allegato "I":

- come indicato nel titolo "Tabella 1 - Spesa specifica omnicomprensiva massima ammissibile della detrazione per tipologia di intervento"

- come indicato nelle due righe in fondo all'allegato I, ovvero: "i costi esposti in tabella si considerano al netto di IVA, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie"

Tali valori vanno considerati anche per i futuri semplici interventi ecobonus 65%?

Si rimanda alla risposta n. 13.

50 In merito alla necessità di avere all'interno dell'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione un impianto termico funzionante ed alla luce della recente modifica della definizione di impianto termico, posso considerare un classico caminetto a legna alla stregua di un impianto funzionante? E se così, nella redazione dell'attestato energetico ante operam non essendo sicuramente una "caldaia a biomassa a 5 stelle" che fattori di conversione in energia primaria devo utilizzare tra rinnovabile e non?

Inoltre nella risposta n. 326 dell'agenzia delle entrate relativamente agli interventi realizzati su unità collabenti recita: *"Ai fini dell'ecobonus, inoltre, per gli edifici collabenti, nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal d.lgs 29 dicembre 2006 n. 311 e che tale impianto..."* Cosa si intende citando il 311?

La preesistenza di un impianto di climatizzazione invernale, così come richiesto nella faq n. 4 (link: <https://www.energiaenergetica.enea.it/component/jdownloads/send/50-superbonus/450-faq-superbonus-110.html>) deve essere asseverata da un tecnico abilitato, che ispeziona le unità immobiliari e l'impianto stesso, e stabilisce se la potenza installata è sufficiente a riscaldare l'unità immobiliare e se gli impianti sono attivi o facilmente ri-attivabili. Ciò premesso, i fattori di conversione sono definiti dal Decreto "Requisiti Minimi" del 26 giugno 2015. Per quanto concerne la definizione invece di "impianto termico", si rimanda al faq n. 9D al link <https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/faq-ecobonus/d-impianti-termici-comma-347.html>

Il Decreto 311/06 è stata ampiamente superato.

1 L'allegato ENEA dell'ultimo tecnico abilitato che attesta ed assevera prevede indicazioni di polizza esclusivamente dedicata a tale attività con i requisiti previsti. Ma i componenti della "filiera" (chi ad esempio redige APE iniziale o finale che può non essere l'asseveratore finale) necessitano anche loro di copertura assicurativa dedicata o basterà polizza professionale generale con massimale adeguato al numero delle asseverazioni e importo lavori comunque non inferiore a € 500.000?

In relazione al Suo quesito, l'Asseveratore (ovvero il tecnico abilitato che trasmette l'asseverazione attraverso il Portale SuperEcobonus – Asseverazione) deve essere in possesso di una polizza "ad hoc", specifica per tale scopo, sottoscritta dal tecnico abilitato e a suo nome. La polizza deve avere inoltre una capienza sufficiente, commisurata alle spese per gli interventi asseverati. Gli importi dei lavori di ciascuna asseverazione vengono scalati dalla copertura complessiva della polizza alla redazione e successiva protocollazione di ciascuna asseverazione nel Portale SuperEcobonus - Asseverazioni.

Gli altri professionisti, componenti della filiera e che sono coinvolti nell'intervento per il quale si intende beneficiare del Superbonus, dovranno essere muniti di una RC professionale, e non di un'assicurazione dedicata al Superbonus.

2 Agenzia Entrate controllerà per un periodo da loro indicato fino almeno ad 8 anni. Sarebbe pertanto opportuno precisare che la polizza dedicata dovrà rispondere nel tempo per almeno 10 anni.

Per quesiti di natura fiscale, occorre rivolgersi all'Agenzia delle Entrate.

3 La legge prevede che la polizza dedicata debba avere massimale di almeno € 500.000 e disponibilità residua della copertura assicurativa, che deve essere maggiore o uguale all'importo dell'intervento asseverato. Sono necessari chiarimenti in merito. Esempio: il professionista acquista polizza dedicata con massimale di € 500.000. Assevera un lavoro da 100.000 euro e poi ne ha un altro da 250.000. La polizza diventa non idonea restando con la seconda asseverazione un massimale residuo di euro 150.000 e quindi non pari e non superiore all'ultimo asseverato?

Si rimanda alla risposta n. 1.

4 Ad oggi i tecnici abilitati sono sprovvisti di polizza assicurativa dalle caratteristiche indicate nel decreto requisiti ecobonus. Gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- una modifica al testo di legge, che potrebbe per esempio prevedere una polizza "ad hoc" per ogni singolo intervento, in sostituzione dell'attuale, che prevede invece la disponibilità residua di cui sopra (soluzione ideale)

- polizze "ad hoc" che possiedano le caratteristiche richieste dal legislatore, con costi convenzionati (soluzione alternativa).

In entrambi i casi le franchigie non devono essere penalizzanti per i sottoscrittori delle polizze.

L'argomento non è di nostra competenza.