

***Interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici (art. 119 D.L. 19 maggio 2020 n. 34)
(Decreto Rilancio)***

Team interdisciplinare composto dai seguenti staff professionali:

- ◆ Studio Legale con sede in Verona, per le tematiche inerenti il diritto civile e commerciale, bancario, finanziario, tributario, e gli sgravi fiscali in edilizia;
- ◆ Studio professionale specializzato in topografia e tracciamenti planoaltimetrici , attività catastale, di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, contabilità, collaudi, asseverazioni di tutta la documentazione prevista dal Decreto 34/2020, con sede in provincia di Brescia (Studio Tecnico Gelmi geom. Stefano Malonno, composto da 4 geometri, 3 Ing. civile - ambientale, Ing. certificatori energetici;
- ◆ Studio professionale specializzato in materia di certificazione energetica con sede in provincia di Brescia;
- ◆ Studio di ingegneria strutturale e sismica, composto da adeguate figure professionali, leader del settore e con esperienza pluriventennale;
- ◆ Studio di consulenza, progettazione e direzioni lavori termotecnica;
- ◆ Studio architettura specializzato in pianificazione territoriale e consulenza urbanistica, con sede in Saronno (VA) ;
- ◆ Studio dottori commercialisti per tematiche fiscali e visto di conformità, con sedi in provincia di Brescia e Verona.

Operiamo in tutto il centro nord, con prevalenza in Lombardia, Veneto, Trentino Alto Adige, Friuli Venezia Giulia, Piemonte ed Emilia Romagna.

Il Team G.A. ha intenzione di operare con la profonda convinzione che solo attraverso una struttura solida, completa, radicata e composta da professionisti onesti, esperti, adeguatamente formati ed in assoluta sinergia, si possano raggiungere gli obiettivi con la massima tutela degli interessi della committenza.

SUPER ECOBONUS 110%

L'ottenimento del Super Ecobonus 110% necessita delle competenze di diverse figure professionali: ognuna per la sua parte dovrà approfondire meticolosamente l'insieme di norme che regolano lo strumento. Ma, come primo fondamentale step, occorre capire se la nostra casa possiede le caratteristiche minime per poter accedere all'agevolazione.



SOMMARIO

- ❖ **GLI ATTORI COINVOLTI NEL SISTEMA**
- ❖ **EDIFICI CHE POSSONO ACCEDERE AL SUPER ECOBONUS 110%**
- ❖ **DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIE CATASTALI**
- ❖ **EDIFICI ESISTENTI**
- ❖ **FUNZIONE RESIDENZIALE DEL CONDOMINIO: UNA PRECISAZIONE**
- ❖ **EDIFICI UNIFAMILIARI**
- ❖ **UNITÀ IMMOBILIARI "FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI"**

GLI ATTORI COINVOLTI NEL SISTEMA

L'ottenimento del Super Ecobonus 110% necessita delle **competenze di diverse figure professionali**: ognuna per la sua parte dovrà approfondire meticolosamente l'insieme di norme che regolano lo strumento. Serviranno infatti **commercialisti, progettisti, fornitori e installatori, ma anche istituti assicurativi, bancari e di credito**.

Il compito di controllare la rispondenza degli interventi ai requisiti tecnici è stato affidato all'ENEA – Agenzia Nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile. L'Agenzia delle Entrate vigilerà invece sulla parte documentale.

Possono essere detratte con il Super Ecobonus 110% le spese sostenute a partire dal 1 luglio 2020.

EDIFICI CHE POSSONO ACCEDERE AL SUPER ECOBONUS 110%

DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIE CATASTALI



Si tratta di immobili con **funzione residenziale**, anche non continuativa (seconde case), essenzialmente accatastati nel Gruppo A (funzioni residenziali e uffici).

Il Super Ecobonus 110% è destinato a quattro categorie di beneficiari:

- ➔ ai condomini;
- ➔ agli edifici unifamiliari;
- ➔ edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate possedute da un unico proprietario o in comproprietà;
- ➔ alle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo.

A rafforzare l'intento del Governo di lavorare sul settore residenziale, il MEF ha chiarito che l'agevolazione è concessa anche quando, a seguito dei lavori di ristrutturazione, viene fatto un **cambio d'uso dell'immobile da "non abitativo" a "abitativo"**. A tal fine "è necessario che dal titolo abilitativo che autorizza i lavori si evinca chiaramente che l'immobile oggetto degli interventi diverrà abitativo e che l'opera consiste in un **intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione**".

ATTENZIONE! Nella conversione in legge sono stati inclusi fra i beneficiari anche le “associazioni e società sportive dilettantistiche” che possono usufruirne «limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi».

Sono escluse le case che appartengono alle categorie di lusso, ossia accatastati nelle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville), A9 (castelli) non aperti al pubblico (come modificato dall'Art. 80 c.6 del Decreto “Agosto”), senza distinzione tra prima e seconda casa.

Nel caso di unità immobiliari di lusso, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che i proprietari: **NON POSSONO** usufruire dell'agevolazione se le unità sono funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno;

- **NON POSSONO** usufruire dell'agevolazione se si tratta di unità immobiliari in condominio, per interventi “trainati” nella singola unità;
- **POSSONO** usufruire dell'agevolazione se si tratta di unità immobiliari in condominio, **unicamente per le spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni.**

EDIFICI o UNITÀ IMMOBILIARI SICURAMENTE ESCLUSI DA SUPER ECOBONUS 110% 	A/1 - Abitazioni di tipo signorile Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale. 
	A/8 - Abitazioni in ville Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario. 
	A/9 - Castelli, palazzi eminenti (ad uso privato) Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. 

ATTENZIONE! I proprietari di unità immobiliari di lusso poste all'interno di un condominio possono usufruire dell'agevolazione solo per le spese sostenute per interventi sulle parti comuni.

Per le altre categorie catastali del Gruppo A (unità di tipo ordinario, cioè le abitazioni), l'inclusione nel Super Ecobonus 110% non è esplicitamente dichiarata dalle norme, ma si può ragionevolmente ipotizzare che vi accedono tutte ad eccezione della categoria A/10 – Uffici e studi privati (unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale).

In sostanza possiamo considerare ammesse al Super Ecobonus 110% le abitazioni che rientrano nelle seguenti categorie:

- **A/2 – Abitazioni di tipo civile.** Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.
- **A/3 – Abitazioni di tipo economico.** Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.
- **A/4 – Abitazioni di tipo popolare.** Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.
- **A/5 – Abitazioni di tipo ultrapopolare.** Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.
- **A/6 – Abitazioni di tipo rurale.**
- **A/7 – Abitazioni in villini.** Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.
- **A/11 – Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.** Es. Rifugi di montagna, baite, trulli, sassi, ecc.

EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici devono essere **esistenti e dotati di impianto di riscaldamento**. L'installazione di un nuovo impianto in un edificio che ne è privo non consente di accedere all'agevolazione.

Su questi edifici occorre redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), al fine di poter certificare il miglioramento di 2 classi energetiche una volta completati gli interventi, requisito necessario per avere il Super Ecobonus 110%. Possono comunque accedere all'agevolazione anche gli edifici su cui non è possibile effettuare l'APE, perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, a patto che gli interventi di riqualificazione previsti (inclusa demolizione e ricostruzione) consentano di raggiungere una classe energetica in fascia A.

FUNZIONE RESIDENZIALE DEL CONDOMINIO: UNA PRECISAZIONE

In particolare, per quanto riguarda i condomini, l'agevolazione riguarda gli interventi sulle parti comuni. In questo caso, come chiarisce la Circolare 24/E dell'Agenzia delle Entrate, "le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un **edificio residenziale considerato nella sua interezza**. Qualora la **superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento**, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. **Se tale percentuale risulta inferiore**, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio". **In altre parole, se la funzione residenziale è quella prevalente, la detrazione (riferita a spese per interventi sulle parti comuni) potrà essere goduta anche dai possessori/utilizzatori delle unità immobiliari con funzione diversa da quella residenziale. In caso contrario, ne godranno solamente i possessori/utilizzatori delle unità immobiliari residenziali.**

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, inoltre, la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi.

EDIFICI UNIFAMILIARI

Per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, **funzionalmente indipendente**, che disponga di **uno o più accessi autonomi dall'esterno** e destinato all'abitazione di **un singolo nucleo familiare**.

UNITÀ IMMOBILIARI “FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI

Una unità immobiliare è funzionalmente indipendente se è dotata di "almeno tre" fra:

- impianti per l'approvvigionamento idrico;
- impianti per il gas;
- impianti per l'energia elettrica;
- impianto di climatizzazione invernale.



Una unità immobiliare, situata all'interno di edifici plurifamiliari, può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.

Per accedere al Super Ecobonus 110%, l'unità immobiliare “funzionalmente indipendente” deve anche essere dotata di un accesso autonomo dall'esterno”. Sulla definizione di accesso autonomo la normativa ha subito una rapida evoluzione e, grazie al D.Lgs. 104/2020 cd “Agosto”, si è arrivati ad una definizione condivisa ed equa. Per “accesso autonomo dall'esterno” si intende 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 anche di proprietà non esclusiva”.

Sono queste le uniche due caratteristiche che l'unità immobiliare deve avere per godere della super detrazione: non ha quindi importanza che l'edificio plurifamiliare di cui fa parte sia costituito o meno in condominio, né che abbia parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).



SUPERBONUS 110%: LE MODIFICHE NORMATIVE

Il Decreto-Legge 19 Maggio 2020, n. 34 (**Decreto Rilancio**), convertito dalla Legge 17 Luglio 2020, n. 77, è stato modificato diverse volte dalla sua entrata in vigore:

- dal Decreto-Legge 14 Agosto 2020, n. 104 (c.d. Decreto Agosto) convertito con modificazioni dalla Legge 13 Ottobre 2020, n. 126;
- dalla Legge 30 Dicembre 2020, n. 178 (c.d. Legge di Bilancio 2021);
- dal Decreto-Legge 22 Marzo 2021, n. 41 (c.d. Decreto Sostegni) convertito con modificazioni dalla Legge 21 Maggio 2021, n. 69;
- dal Decreto-Legge 6 Maggio 2021, n. 59 convertito con modificazioni dalla Legge 1 Luglio 2021, n. 101;
- dal Decreto-Legge 31 Maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla Legge 29 Luglio 2021, n. 108;
- dal Decreto-Legge 11 Novembre 2021, n. 157 (c.d. Decreto Anti – Frode), abrogato dalla Legge di Bilancio 2022 (in vigore dal 12 Novembre al 31 Dicembre 2021);
- dalla Legge 30 Dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022);
- dal Decreto-Legge 27 Gennaio 2022, n. 4 (Decreto Sostegni-ter), convertito con modificazioni dalla Legge 28 Marzo 2022, n. 25 ;
- dal Decreto-Legge 25 Febbraio 2022, n. 13 (Decreto Frodi) abrogato dalla Legge di conversione del Decreto Sostegni-ter;
- dal Decreto-Legge 1 Marzo 2022, n. 17 (Decreto Bollette) convertito con modificazioni dalla Legge 27 Aprile 2022, n.34 (modifiche arrivate dopo la conversione in legge);
- dal Decreto-Legge 21 Marzo 2022, n.21 (Decreto Energia) convertito modificazioni dalla Legge 20 Maggio 2022, n.51 (modifiche arrivate dopo la conversione in legge);
- dal Decreto-Legge 30 Aprile 2022, n. 36 (Decreto PNRR 2, convertito con modificazioni dalla Legge 29 Giugno 2022, n. 79 (modifiche arrivate dopo la conversione in legge);
- dal Decreto Legge 17 Maggio 2022, n.50 (Decreto Aiuti), in attesa di conversione in legge.

SUPERBONUS 110%: LE NUOVE SCADENZE

Partiamo dall'aspetto che ha tenuto banco fino ad almeno la metà di luglio: le scadenze. Inizialmente il superbonus era stato previsto per le spese di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico, sostenute tra l'1 luglio 2020 e il 31 dicembre 2021, da ripartirsi in 5 quote annuali di pari importo.

Con la pubblicazione (e conferma dell'Europa) delle modifiche apportate dalla Legge di Bilancio 2021 e dal D.L. n. 59/2021, il quadro delle scadenze è cambiato con una estensione del beneficio fiscale oltre il 2024. Oltre ad un cambio dell'orizzonte temporale, si è anche previsto che le spese sostenute nel 2022 andassero sempre in detrazione al 110% ma con una ripartizione a 4 anni e non 5.

Quindi, mentre le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 vanno ripartite in 5 quote annuali di pari importo, per quelle del 2022 la ripartizione è a 4 anni, con un conseguente aumento della capienza fiscale necessaria, a meno che non si scelga una delle due opzioni alternative (sconto in fattura e cessione del credito).

Combinando le previsioni contenute nel Decreto Rilancio, nella Legge di Bilancio 2022 e nel D.L. n. 59/2021, l'orizzonte temporale di riferimento diventa il seguente:

Tipologia	Aliquota	Termine per % dei lavori	Scadenza finale
Tutti i beneficiari (compresi gli edifici unifamiliari)	110%	30% 30/09/2022	31/12/2022
Condomini Persone fisiche con edifici plurifamiliari da 2 a 4 unità	110%	60% 30/06/2023	31/12/2023
	70%		31/12/2024
	65%		31/12/2025
IACP	110%	60% 30/06/2023	31/12/2023

SUPERBONUS 110%: I REQUISITI

Poche ma importanti modifiche sul fronte requisiti. Restano fermi i requisiti previsti dal Decreto Rilancio che possono essere così riassunti:

- nel caso di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate (c.d. cappotto termico), è necessario l'utilizzo di materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi di cui al [decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017](#);
- per tutti gli interventi di miglioramento energetico;
- il rispetto dei requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del D.L. n. 63/2013;
- per gli interventi con data di inizio lavori antecedente il 6 ottobre 2020, devono essere rispettati i requisiti di cui al D.M. 19.02.2007 e successive modificazioni;
- per gli interventi con data di inizio lavori successiva al 6 ottobre 2020, devono essere rispettati i requisiti di cui al Decreto 6 agosto 2020 “Requisiti tecnici per l’accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus”;
- garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta;
- redigere l'attestato di prestazione energetica (APE), prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata che dimostri il miglioramento energetico;
- per gli interventi di miglioramento sismico è stato eliminato il sistema premiante nel caso di passaggio ad una o più classi di rischio sismico inferiori ma permane l’obbligo di effettuare l’intervento su un edificio ubicato in una zona a rischio sismico 1, 2 o 3 (escluse le zone 4).

La vera novità riguarda l’aspetto edilizio e fiscale legato alla detrazione. Con la pubblicazione ed entrata in vigore del Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77 non è più richiesta l’**attestazione dello stato legittimo** degli immobili soggetti ad interventi di superbonus che non prevedono demolizione e ricostruzione dell’edificio. Per questi è sufficiente che l’edificio sia stato legittimamente edificato e a nulla conta la presenza di eventuali abusi edilizi che non vanno ad incidere sul diritto di fruizione del bonus 110%.

Viene, infatti, previsto che non valgono le cause di decadenza previste dall’art. 49 del DPR n. 380/2001. Il superbonus 110% potrà decadere solo in caso di:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell’attestazione di legittima edificazione;

- non corrispondenza al vero delle attestazioni richieste per la fruizione del bonus 110% (art. 119, comma 14 del Decreto Rilancio).

SUPERBONUS 110%: LA NUOVA MODULISTICA

La vera novità che si intreccia alle modifiche apportate dal D.L. n. 77/2021 è rappresentata dalla **nuova modulistica CILA-Superbonus 110% (CILAS)** che in buona sostanza non mette in condizione lo sportello unico edilizia di effettuare una verifica documentale relativa alla conformità urbanistica-edilizia dell'immobile. La nuova CILAS "semplificata" non contiene elaborati grafici ma solo una "mera" descrizione dell'intervento. In questo modo, i SUE potranno solo verificare la correttezza dei dati inseriti e predisporre (eventualmente) dei sopralluoghi.

IL COORDINATORE DEL TEAM

Gelmi Geom. Stefano