

Federazione Architetti – QUESITI SUPERBONUS CON NOTE DI RISPOSTA
foglio 01 al 30/10/2020

Quesiti con risposta da parte del gruppo di Lavoro.

I quesiti con **evidenziazione** in velatura gialla sono stati o sono in procinto di nuove disposizioni nell'ambito delle recenti innovazioni normative ad oggi non ufficiali o non definite

a. Redazione APE ante e post intervento

1. Domanda:

Nel caso di edifici collettivi oltre all'APE convenzionale è comunque obbligatorio redigere anche gli APE secondo il DLgs 192/2005 e smi o altre disposizioni regionali?

RISPOSTA:

vedi news Regione Emilia-Romagna AL LINK:

<https://energia.regione.emilia-romagna.it/notizie/notizie-home/2020/predisporre-ape-convenzionale-per-usufruire-ecobonus>

Si ricorda che, ai sensi della DGR 1275/2015 e smi art.2 comma 2 lett.a) l'attestato di prestazione energetica è obbligatorio, al termine dei lavori, anche nel caso di ristrutturazioni importanti, o derivanti dalla ristrutturazione o completamento degli immobili di cui all'art. 1 comma 5 lett. e) ed f) ovvero, se l'intervento che realizza per l'accesso agli incentivi ricade nell'ambito di applicazione RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE, di primo o di secondo livello, è obbligatorio redigere l'Attestato di Prestazione Energetica a seguito dell'intervento.

2. Domanda:

L'APE ante intervento edificio unifamiliare o assimilabile quando va registrato? prima dell'inizio dei lavori o anche successivamente? si deve allegare all'inizio lavori?"

RISPOSTA:

L'Ape ante intervento, deve essere a disposizione prima dell'avvio del lavoro per le verifiche richieste.

LA FAQ. N. 5 p.to d. "FAQ ENEA condivise dal Ministero dello Sviluppo Economico e dall'Agenzia delle Entrate Pubblicazione Ottobre 2020 dice: "Gli APE da depositare nel catasto regionale degli attestati di prestazione energetica degli edifici sono quelli di ogni singola unità immobiliare relativi alla situazione post-intervento prendendo in considerazione tutti i servizi energetici presenti nello stato finale.)

b. Conformità urbanistica

1. Domanda

Quando si parla di regolarità edilizia dell'immobile, per non perdere le agevolazioni fiscali, si intende dell'intero edificio soltanto o dell'intero edificio e di ognuna delle singole U.I. che lo costituiscono? Gli eventuali costi di sanatoria sono detraibili se coincidenti con la pratica superbonus?

RISPOSTA:

P.S.: sempre il MEF nelle faq riporta: "È possibile usufruire del Superbonus nel caso di un immobile non in regola dal punto di vista urbanistico?"

No, gli edifici con abusi edilizi non sanati sono esclusi dal Superbonus. Non si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia ed urbanistica." Ergo tutte le sanatorie devono essere eseguite prima dell'accesso al 110% e con una pratica dedicata, da cui si deduce che le spese relative non è possibile metterle in detrazione. Vi è stato anche un chiarimento (precedentemente accennato) in cui si dice che, nel caso di condomini, la conformità è richiesta per le parti comuni, mentre la conformità delle parti private è necessaria se il privato vuole accedere con interventi trainati. Sono comunque escluse le piccole conformità

Federazione Architetti – QUESITI SUPERBONUS CON NOTE DI RISPOSTA
foglio 01 al 30/10/2020

come da L.380 integrata dal recente Semplificazioni (Vedi innovazioni della Legge di conversione Decreto Agosto)

2. Domanda:

Che tipo di documentazione serve per dimostrare la regolarità urbanistica dell'immobile?

RISPOSTA:

Titoli abilitativi o la documentazione richiesta dal DPR.380/2001 oppure certificato di conformità urbanistica o relazione da parte del tecnico abilitato

c. Interventi su più unità immobiliari – condominio

1. Domanda:

Edificio costituito da due unità immobiliari. (piano t e piano 1) con unico cortile e unico passo carraio si configurano come piccolo condominio anche se la proprietà delle due U.I. è la stessa?

RISPOSTA:

Guida del Sole 24h del 16 luglio 2020, NOTA (2) Dovrà essere chiarito se possa rientrare in questa categoria soggettiva dei condòmini anche l'unico proprietario di "più unità immobiliari funzionalmente autonome", che costituiscono un unico edificio, con parti comuni (senza «condominio», in quanto unico proprietario), in coerenza con le risposte 22 maggio 2020, nn. 137 e 139 e 22 luglio 2019, n. 293, che hanno concesso l'agevolazione sugli interventi su parti comuni non condominiali, anche per la detrazione sugli interventi finalizzati "congiuntamente alla riduzione del rischio sismico" e "alla riqualificazione energetica" (articolo 14, comma 2-quater.1, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), anche se la relativa norma la limitava espressamente ai lavori «su parti comuni di edifici condominiali». Se ciò fosse confermato, sarebbero agevolati, come condòmini, almeno per i lavori sulle parti comuni dell'edificio, anche i professionisti e le imprese che posseggono interi edifici con più unità immobiliari (fattispecie altrimenti non agevolata).

Guida del Sole 24h del 16 luglio 2020, pag. 22 quesito 06 "In alcune occasioni l'agenzia delle Entrate ha affermato che le regole del condominio si applicano non solo ai casi in cui giuridicamente si ha tale istituto (più unità immobiliari di proprietà di diversi soggetti) ma anche al caso di più unità immobiliari di proprietà di un unico soggetto. Si attende una conferma di questa interpretazione anche con riferimento al superbonus, che consentirebbe al caso di specie l'applicazione degli interventi condominiali."

Chiarimento Agenzia Entrate Circolare N. 24/E 8 agosto 2020, pag. 7-8 "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.

P.S.: per adesso la risposta dell'ADE è categorica: se c'è una proprietà unica non si configura il condominio

L.77/2020 aggiornata con modifiche della Legge 126/2020, Art. 119, comma 1-bis. "Ai fini del presente articolo, 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 da giardino anche di proprietà non esclusiva».

d. Assicurazione Professionale

1. Domanda:

Un libero professionista deve avere una copertura assicurativa di 500.000 euro per ogni lavoro che gode l'agevolazione al 110%?

RISPOSTA:

Federazione Architetti – QUESITI SUPERBONUS CON NOTE DI RISPOSTA
foglio 01 al 30/10/2020

Il decreto prevede che l'assicurazione sia adeguata, pertanto compete al professionista verificare se tale massimale è adeguato

2. Domanda:

Ogni professionista che interviene nel processo edilizio che porta alla detrazione deve essere assicurato o solo chi firma l'asseverazione all'ENEA? L'assicurazione deve essere specifica per questo aspetto o basta un'estensione dell'assicurazione professionale già in essere? E' vero che alcune assicurazioni non interne alla U.E. sono escluse (es. Lloyd che ha sede nel Regno Unito è ammessa?) ?

RISPOSTA:

L'assicurazione è riferita chi assevera le Asseverazioni ENEA.

3. Domanda:

Nel caso in cui, a seguito di verifiche da parte di ENEA su pratica ecobonus 110%, vengano rilevate problematiche che comportino la revoca del beneficio fiscale, oltre alla sanzione amministrativa e pecuniaria che verrà applicata al tecnico che ha rilasciato eventuali attestazioni infedeli, quali sono le conseguenze per il contribuente?

RISPOSTA:

Ne risponde il contribuente (proprietario, committente etc.) Circolare Agenzia delle Entrate 24/E del 8 agosto 2020 punto 9 pg.45

e. Interventi, lavori e tecnologie

1. Domanda: dichiarazione conformità edilizia delle opere

Ai fini di interventi su condomini (es: cappotto esterno), è necessario dichiarare nella pratica edilizia la conformità delle parti comuni allo stato legittimo? ES: in caso di logge chiuse da infissi, è compito del tecnico incaricato verificarne la legittimità o meno?

RISPOSTA:

Agenzie delle Entrate riporta che le parti comuni devono essere conformi allo stato legittimo, mentre le parti private lo devono essere nel momento in cui il privato richiede di accedere per interventi trainati (es. sostituzione finestre)

L.77/2020 aggiornata con modifiche della Legge 126/2020, Art. 119, comma 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».

2. Domanda: caratteristiche geometriche elemento demolito

(Decreto Requisiti art.5 comma 1 lett.a, punto iii) L'intervento di demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo con caratteristiche geometriche diverse rispetto allo stato di fatto è ammesso? ad esempio nel caso di una copertura a falde demolita e ricostruita con diversa pendenza o diverso orientamento, è ammesso?

RISPOSTA:

Si veda la definizione di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione secondo l'ultimo decreto Semplificazioni. La risposta è Sì

Federazione Architetti – QUESITI SUPERBONUS CON NOTE DI RISPOSTA
foglio 01 al 30/10/2020

3. Domanda: Intervento su sottotetto non riscaldato

In riferimento alla circolare n.24/E dell'8 agosto 2020 del Decreto legge 19 maggio 2020 n°34 (Decreto rilancio), convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020 n°77 e più precisamente al punto 2.1.1 (Interventi di isolamento termico sugli involucri), si chiede se rientrano nelle spese ammissibili quelle relative alla coibentazione del tetto anche nel caso in cui vi sia la presenza di un sottotetto non riscaldato, confinante con ambienti riscaldati.

RISPOSTA:

L'Agenzia delle Entrate riporta che sono ammessi in detrazione gli interventi di isolamento di locali riscaldati, il sottotetto non è riscaldato quindi si possono mettere in detrazione gli interventi per isolare l'ultimo solaio. Si segnala inoltre l'art.24 del PAIR Emilia Romagna e la Circolare n°

4. Domanda:

I sistemi nanotecnologici utilizzati per isolare le componenti verticali (non vernici termoriflettenti ma cappotti con rasanti nanotecnologici certificati CAM) rientrano nella detrazione?

RISPOSTA:

No, a meno che non soddisfino i requisiti CAM

5. Domanda:

In caso di lavori commissionati ad un'impresa edile con sconto in fattura, le spese tecniche per le asseverazioni chi le paga? Le paga l'impresa e le inserisce in fattura e sono soggette anch'esse allo sconto pattuito?

RISPOSTA:

Il pagamento compete agli accordi tra cliente, tecnico e impresa

6. Domanda:

Superbonus 110 riferito ad opere soggette a Sismabonus, vale anche per immobili non residenziali (come previsto per Simabonus convenzionale)?

RISPOSTA:

Solo per immobili residenziali, fatto salvo per unità immobiliari non residenziali facenti parte di condomini

7. DOMANDA:

Quesito: aliquote detrazione cappotto esterno in condominio. Vorremmo sapere se l'aliquota del 110% per la detrazione fiscale, è applicabile anche alle porzioni di cappotto esterno che confinano con vani non riscaldati (es. vano scala, garage ecc.), oppure se tale superficie deve essere scorporata dal computo finale. Se deve essere scorporata, le aliquote sono: 90% x facciate visibili dalla strada e 70/75% x quelle non visibili? Si dovranno fare pratiche distinte?

RISPOSTA:

non si applica

8. DOMANDA:

Lavori di riqualificazione energetica di bifamiliare con accesso condiviso iniziati prima del Decreto Rilancio. L'APE ante intervento non era necessario. E' possibile ora usufruire del Superbonus 110%? In caso affermativo è necessario realizzare un APE ante intervento "convenzionale"? Tale APE come deve essere registrato nel SACE? Può avere la data successiva all'inizio effettivo dei lavori come indicato nella pratica edilizia?

***Federazione Architetti – QUESITI SUPERBONUS CON NOTE DI RISPOSTA
foglio 01 al 30/10/2020***

RISPOSTA:

ENEA "FAQ n.1. Le spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 per gli interventi che iniziati prima di tale data a quali condizioni sono ammissibili alle detrazioni del 110%? Quali documenti bisogna produrre in questi casi? Il primo periodo del comma 1 dell'art. 119 del "decreto rilancio" prevede che "La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella misura del 110 per cento per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, nei seguenti casi:" La norma, in sostanza, non fa riferimento alla data di inizio dei lavori ma pone soltanto la condizione che la detrazione del 110% si applica alle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020. Il comma 1 specifica, inoltre, gli interventi "trainanti" ammessi alla detrazione del 110% e pone alcuni vincoli e requisiti, cioè stabilisce: a) i limiti di spesa differenziandoli per edifici di tipo unifamiliari e condominiali e per questi ultimi tenendo conto del numero di unità immobiliari presenti; b) il requisito che i materiali isolanti rispettino i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017; c) quando è agevolabile l'allaccio alla rete di teleriscaldamento; d) quando è agevolabile installare le caldaie a biomassa. Il comma 3 aggiunge il requisito che, ai fini dell'applicazione della detrazione del 110%, bisogna conseguire il miglioramento di due classi energetiche ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Da quanto sopra si conclude che, per tutti gli interventi "trainanti" la fruizione dell'aliquota del 110% è subordinata al rispetto di quanto previsto ai commi 1 e 3, sia per i requisiti tecnici che per la spesa massima ammissibile, a prescindere dalla data di inizio dei lavori. Ciò comporta, inoltre, che la documentazione da produrre in questi casi sia quella richiesta per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 1° luglio 2020"

f. Requisiti minimi DGR 967/2015 e smi

1. Domanda:

Nell'ipotesi di ottenere il doppio salto solo coibentando più del 50% l'involucro riscaldato (ad esempio per edifici in classe G) si ricadrà a livello regionale in ristrutturazione di 1° livello per cui assimilabile alla nuova costruzione. Con la sola coibentazione si hanno i requisiti per accedere al super bonus. La domanda è la seguente: bisognerà anche rispettare i requisiti minimi secondo il DGR 967 del 2015 Regione Emilia Romagna, ovvero è obbligatorio rifare anche l'impianto termico per la climatizzazione invernale se trattasi di impianto non di recente installazione? o va in deroga?

RISPOSTA:

DGR 967/2015 e smi. Se l'intervento riguarda esclusivamente l'involucro, anche se maggiore del 50%, l'intervento ricade nell'ambito di applicazione "Ristrutturazione importante di secondo livello. Se, invece, l'intervento riguarda anche gli impianti termici ricade in "Ristrutturazione importante di primo livello".