

**Federazione Architetti – QUESITI SUPERBONUS SENZA RISPOSTA
foglio 01 al 30/10/2020**

Quesiti per i quali non è possibile fornire risposta puntuale perché troppo specifica.

1. Domanda:

Se per coibentare il tetto devo rifare la lattoneria, se per coibentare un solaio devo rifare i pavimenti e se per fare il cappotto devo allungare le banchine, va tutto nel 110 o una parte nella ristrutturazione?

RISPOSTA:

Si rimanda alla **Risoluzione 60/E del 28 settembre 2020**: “Nei predetti limiti, il Superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dei suddetti interventi quali quelli indicati dall’Istante sostenuti per la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, necessarie a seguito della posa del cappotto termico.”

2. Domanda: Soggetto beneficiario

Può un congiunto o un affittuario, se autorizzato da un proprietario (il quale è comproprietario con altro familiare su più di due unità immobiliari), effettuare i lavori ed avere il riconoscimento del Superbonus (Ecobonus e Sismabonus)?

3. Domanda: Soggetto beneficiario

Il proprietario di tre appartamenti in Comuni diversi può usufruire delle agevolazioni per due di questi. Se avvalta il progetto per i lavori del terzo appartamento dato in comodato d'uso gratuito ad un altro soggetto, quest'ultimo può cedere il credito fiscale al 110% alla banca?

RISPOSTA:

Per il primo quesito la risposta è affermativa.

Il secondo quesito richiede di rispondere a un tema che propone una interpretazione normativa non coerente con il disposto di legge.

L’Agenzia delle Entrate ha chiarito che il comodatario può fare gli interventi se ha l’autorizzazione del proprietario, e può utilizzare i crediti fiscali se è lui a fare i pagamenti

4. Domanda:

In caso di Sisma bonus l'asseverazione può essere redatta da un architetto o per forza da un ingegnere strutturista? l'asseverazione è la medesima dell'ecobonus 110% o è un'asseverazione dedicata?

5. Domanda:

Banca XXXXX chiede che non siano state detratte le spese di altri 2 immobili, prima di aprire la pratica SUPERBONUS. Dal mio punto di vista è corretto che il limite dei 2 immobili, sia da applicare si soli immobili soggetti al SUPERBONUS, senza prendere in considerazioni ristrutturazioni passate (che stanno scontando detrazioni ad aliquote diverse). E' corretta la richiesta della Banca XXXXX o no?

*Federazione Architetti – QUESITI SUPERBONUS SENZA RISPOSTA
foglio 01 al 30/10/2020*

Quesiti che si rimandano agli approfondimenti dei professionisti interessati e incaricati delle consulenze professionali

a. Quesiti raccolti dall'Ordine di RIMINI

1. DOMANDA:

"Fabbricato di partenza (un piccolo condominio): due piani abitabili (riscaldati) terra e primo per complessive tre unità immobiliari, più un sottotetto (non riscaldato) con copertura a due falde con H max 260 cm. colmo, H 60 cm. imposta.

Fabbricato di arrivo: creazione di una nuova unità abitativa nel sottotetto in aggiunta alle tre pre-esistenti.

Intervento edilizio proposto: recupero ai fini abitativi del sottotetto con traslazione di cm. 30 dell'ultimo solaio orizzontale di calpestio, coibentazione copertura, impianti tecnologici, opere interne (bonus ristrutturazione 50%) e ristrutturazione edilizia (cappotto termico, sostituzione infissi, impianti tecnologici (super bonus 110%) dei piani terra e primo.

2. Domanda:

presentando una unica pratica edilizia (c'è l'assenso dell'Ufficio Tecnico), attraverso la specifica dei lavori da realizzare nelle tre unità abitative ai piani terra e primo, puntualmente indicati nei computi metrici / preventivi particolareggiati dedicati, relativi al solo cappotto termico, alla sostituzione degli infissi ed ai nuovi impianti tecnologici (riscaldamento e raffrescamento) ed all'impianto fotovoltaico, si riterrebbero soddisfatti i requisiti per accedere alla agevolazioni fiscali del super bonus 110%. ?.

I lavori eseguiti al piano sottotetto ricadrebbero nella fattispecie delle agevolazioni previste dal bonus ristrutturazione 50% ? . "

3. DOMANDA:

Nell'edilizia storica e in ambiti tutelati, dove non è possibile applicare il cappotto esternamente, è possibile accedere al superbonus anche applicando lo strato isolante all'interno? (il "cappotto" è sempre stato considerato uno strato esterno e i ponti termici ne diminuiscono l'efficacia). Il cappotto anche se posizionato all'interno ha sempre valenza "trainante"?

4. DOMANDA:

Ci sono due comproprietari di tre immobili, due di questi formano una bifamiliare mentre il terzo fabbricato è unifamiliare tutti cat catastale A/3, le quote di proprietà sui tre immobili sono equamente ripartite in proindiviso. Il bonus è applicabile su tutti e due gli edifici, o uno dei due fabbricati viene escluso perché i due sono comproprietari di tre unità immobiliari e già nella bifamiliare l'unità immobiliare dove il primo comproprietario non risiede sarebbe la seconda casa per un soggetto e viceversa per l'altro? Nel caso non fosse possibile fare valere il super bonus su tutti e tre gli immobili, così divisi, la casa indipendente verrebbe quindi esclusa dal superbonus o è possibile scegliere su quale fabbricato farlo valere? (allegato per suddivisione immobili e proprietà)

5. DOMANDA:

"In relazione agli artt. 119 e 121 del D.L. n. 34 del 19/05/2020 (Decreto Rilancio) convertito con modificazioni dalla Legge 17 Luglio 2020 n. 77 e della successiva Circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E del 08/08/2020.

Federazione Architetti – QUESITI SUPERBONUS SENZA RISPOSTA
foglio 01 al 30/10/2020

Riguardo la definizione di Condominio (punto 1.1 della Circolare n. 24/E del 08/08/2020) viene precisato 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"".

Quesito

Se le unità immobiliari distintamente accatastate risultano:

- Proprietà del sub. X = FIGLIO proprietario per 1/1
- Proprietà del sub. Y = FIGLIO nudo proprietario per 1/1
PADRE Usufruttuario per 1/2
MADRE Usufruttuario per 1/2

In questo caso gli interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio plurifamiliare possono beneficiare del Superbonus 110%?

Soluzione Interpretativa del Contribuente:

Avendo le unità immobiliari diritti diversi si ritengono non possedute da un unico proprietario e quindi possono accedere al Superbonus 110% per le opere realizzate sulle parti comuni.

6. DOMANDA:

Il committente che ottiene lo sconto in fattura, quale strumento ha per fronteggiare l'operato dell'impresa (regolare esecuzione e tempistiche), visto che non paga direttamente?

Se il committente non paga direttamente perde l'interesse a controllare i prezzi che potrebbero essere maggiorati dall'impresa. In questo modo non si rischia di falsare il mercato e di gravare sulle casse dello Stato?

b. Quesiti raccolti dall'Ordine di RAVENNA

1. DOMANDA:

Una villetta a schiera d'angolo libera su tre lati condivide con la villetta adiacente solo il mappale in quanto il terreno non è frazionato, ma entrambe hanno accessi autonomi indipendenti su giardini recintati ad uso esclusivo e numerazione civica differente. Posso considerare tali unità funzionalmente indipendenti con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari?

2. DOMANDA:

Ho presentato una pratica nel 2019 per il sismabonus di un fabbricato A (A=casa a schiera con accesso indipendente cielo terra a 2 piani), l'autorizzazione sismica è arrivata a luglio 2020 ed i lavori non sono ancora iniziati. Il progetto prevede che il piano terra di A sia accorpata ad un'altra unità della stessa proprietà a fianco al piano terra Aterra+Bterra (al piano superiore esiste un'altra unità su cui non vengono fatti lavori Bprimo) mentre il piano superiore diventa una unità più piccola indipendente Aprimo= nuova unità (con accessi separati indipendenti). Vorrei sapere se posso utilizzare la pratica in essere per il SISMABONUS come intervento trainante e aggiungere tutti i lavori già previsti e non ancora realizzati di cappotto e inserimento pompa di calore, infissi etc...come interventi trainati per le 2 unità che si verranno a creare. Nel caso sia possibile devo aggiungere l'Ape (legge 10 già presente) o non serve perché lo considero intervento trainato?

3. DOMANDA:

Nei lavori su una villetta autonoma che prevedono anche lavori di ristrutturazione con riplasmazione di volume del tetto (no aumento volume, alzamento di porzione di tetto e trasformazione in terrazza del resto) posso accedere al 110% con intervento trainante di sostituzione di impianto di climatizzazione

*Federazione Architetti – QUESITI SUPERBONUS SENZA RISPOSTA
foglio 01 al 30/10/2020*

invernale per cambio di caldaia, pompa di calore fotovoltaico? Ho anche interventi sull'involucro. Per gli infissi ne vengono aggiunti e alcuni modificati (allargati o ristretti). Ricadono tutti nel 110% poiché facenti parte del nuovo involucro?

c. Quesiti sottoposti dall'Ordine di FERRARA

1. DOMANDA

Relativamente all'efficientamento energetico con aumento di 2 classi, ipotizzando il caso di una unifamiliare chiedo conferma dei massimali di spesa, fermo restando il rispetto dei massimali di costo di cui allegato 1.

Sintetizzando gli interventi: € 50.000 per isolamento termico cappotto e isolante tetto/solaio; € 60.000 per infissi e schermature solari € 30.000 per caldaia e impianto riscaldamento.

In particolare il dubbio è se gli infissi e schermature solari hanno un loro capitolo di spesa detraibile al 110% (€ 60.000) o se fanno parte del capitolo di spesa al 110% relativo al cappotto (in questo caso € 50.000).

2. DOMANDA:

Fabbricato in centro storico con: p.t. UI negozio, p.1 UI abitativa, P.2 legato al sottotetto UI abitativa. Le 3 UI sono della stessa proprietà; il negozio è affittato ad altro soggetto che conduce l'attività commerciale. Il negozio ha accesso indipendente dalla strada, le 2 UI abitative hanno accesso da vano scala comune. In rif. agevolazioni superbonus 110% mi sembra di capire che non ho accesso a tale agevolazione come condominio essendo tutto della stessa proprietà. La domanda è: se considero una sola UI posso accedere alle agevolazioni calcolando gli importi detraibili al 110% come fosse una sola UI? Pensavo di considerare come importo max per tutto l'edificio € 50.000 isolamento termico cappotto e isolante tetto/solaio; € 30.000 caldaia-riscaldamento; € 96.000 antisismica.

3. DOMANDA:

Unico edificio con 2 UI (bifamiliare). Le UI sono della stessa proprietà: una è in comodato d'uso registrato ad altro soggetto; per la prima UI detrarrebbe il 110% il proprietario, mentre per la seconda detrae il 110% il comodatario. Ogni UI ha il cortile esclusivo con accesso indip. dalla strada. Impianti separati, utenze indipendenti. A mio parere sarebbero 2 abitazioni. unifamiliari autonome. Chiedo se nei lavori con detrazione al 110% è corretto considerare il tetto di spesa ammissibile: € 50.000 per ogni abitazione per isolamento termico cappotto e isolante tetto/solaio; € 30.000 per ogni abitazione per caldaia e impianto riscaldamento; € 96.000 per ogni abitazione per lavori antisismici. Inoltre non ho capito se per gli infissi si può aggiungere il massimale di € 60.000 per abitazione al 110%

4. DOMANDA:

Sto acquistando un fabbricato accatastato come C2 magazzino, con cortile esclusivo e impianto di riscaldamento esistente, in zona B. Ho intenzione di ristrutturarlo per fare una abitazione unica, quindi cambio d'uso con opere. Diventerà la mia prima casa con cortile esclusivo e accesso dalla strada. Un questo caso posso usufruire della detrazione fiscale 110%? In particolare: €50.000 per cappotto, €30.000 per caldaia, € 48.000 Max per fotovoltaico. Il massimale per gli infissi è da considerarsi a parte (€60.000) o è ricompreso nei 50.000 del cappotto e isolamento superfici verticali? Inoltre dovendo fare lavori di consolidamento sismico posso usufruire anche di €96.000 per le strutture sempre al 110%?

*Federazione Architetti – QUESITI SUPERBONUS SENZA RISPOSTA
foglio 01 al 30/10/2020*

d. Quesiti raccolti dall'Ordine di PARMA

1. DOMANDA:

- 1) Conflitto di interessi tra le figure tecniche.
- 2) Prezzo congruo per i tecnici
- 3) Riferimenti per prezzo infissi.
- 4) Attestato di prestazione energetica fatto con il software DOCET è da considerarsi valido?

2. DOMANDA:

TEMA: LIMITE DI DUE STATI DI AVANZAMENTO

Richiamando l'art. 121 del Decreto Rilancio, la Guida ricorda che – come noto ed al fine del godimento delle alternative alle detrazioni (vedi Guida Agenzia delle Entrate, capitolo 7) gli stati di avanzamento non possono essere “più di due per ciascun intervento complessivo”.

Il numero di due SAL si riferisce all'intero intervento o al singolo appalto, cioè ai pagamenti fatti a ciascuna singola ditta?

Se, ad esempio, per un intervento di isolamento termico verranno fatti due appalti, l'uno per la coibentazione delle superfici verticali (cosiddetto “cappotto”) ed uno per la coibentazione della copertura (posa in opera di manto isolante sopra le superfici inclinate) sarà possibile liquidare due SAL all'impresa che fornisce il cappotto, e due SAL all'impresa che coibenta il tetto?

Ed ancora, nel caso di intervento di riqualificazione complessiva, si chiede conferma che – come parrebbe ovvio e fortemente auspicabile – possono essere appaltati separatamente i lavori di coibentazione (lavori edili) ed i lavori di sostituzione degli impianti di climatizzazione (lavori impiantistici) liquidando due SAL a ciascuna impresa.

Infine, si chiede se – come prassi nel settore tecnico ed anche in quello dei lavori pubblici e come sarebbe auspicabile – ai SAL (ovvero agli stati di “avanzamento” in questo caso fissati nel numero di due) potrà legittimamente seguire lo stato finale, con il versamento dell'importo a saldo, di conseguenza effettuando tre pagamenti complessivi? In questo caso si potrebbe avere, ad esempio: 30% (1° SAL) + 60% (2° SAL) + 10% (stato finale dei lavori o saldo).

In alternativa, chiarire se il numero “due” è il massimo dei pagamenti che possono essere liquidati alla singola impresa, e che di conseguenza per beneficiare del Superbonus devono essere fatti solo due pagamenti, ad esempio: 33% (1° SAL) + 67% (2° SAL, a valere da stato finale a saldo).

e. Quesiti raccolti dall'Ordine di MODENA

1. DOMANDA:

Ho diversi casi in cui...

- un edificio è composto da due unità immobiliari residenziali distintamente accatastate e possedute da un unico proprietario. I due alloggi, uno al piano terra e l'altro al piano primo, hanno in comune o un portico d'ingresso, e/o l'area cortiliva e gli accessi dalla strada (e quindi non funzionalmente indipendenti nonostante abbiano impianti autonomi e porte d'ingresso separate); spesso uno dei due alloggi è dato in affitto o in comodato d'uso con contratto regolarmente registrato....devo considerarli condomini e pertanto non accedono al superbonus?

La normativa ci parla di condomini, di edifici unifamiliari e di edifici funzionalmente indipendenti, ma di questi casi ce ne sono tantissimi e mi risulta difficile credere che possano essere esclusi dal superbonus se rispettano tutti gli altri requisiti, per primo il fatto che non intervengono su più di 2 unità.

*Federazione Architetti – QUESITI SUPERBONUS SENZA RISPOSTA
foglio 01 al 30/10/2020*

• In un altro caso simile ho 2 abitazioni unifamiliari contigue, praticamente una bifamigliare, ma con un unico passo carrabile e pedonale e l'area cortiliva in comune (quindi non funzionalmente indipendenti nonostante abbiano impianti autonomi e porte d'ingresso separate), il tutto posseduto da un unico proprietario (il padre); una delle 2 unità è abitata dalla figlia con un regolare contratto di comodato...può la proprietà accedere all' ecobonus e/o al sismabonus?

2. DOMANDA:

Quesito relativo al punto:

B. COIBENTAZIONE PARETI OPACHE, SOSTITUZIONE DEI SERRAMENTI E INSTALLAZIONE DELLE SCHERMATURE SOLARI (COMMA 345)

Premesso l'obbligo del raggiungimento dei requisiti energetici attraverso la coibentazione delle superfici opache, le spese sostenute per le opere di finitura delle facciate quali rivestimenti o mattone faccia vista o pareti ventilate, possono rientrare all'interno della detrazione del superbonus relativa a "Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi"? E in caso contrario, tali opere possono essere conteggiate e cumulate in qualche altra detrazione tipo bonus facciate?

Nello specifico, nel caso di ristrutturazione edilizia per demolizione e ricostruzione, le spese sostenute per le opere dell'intero pacchetto murario di tamponamento non portante, che nel complesso contribuiscono sostanzialmente alla prestazione energetica dell'involucro (vedi isolamento ad intercapedine <muratura, isolante, muratura), possono rientrare integralmente all'interno della detrazione del superbonus relativa a "Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi", o occorre scorporre la stratigrafia del pacchetto murario?

3. DOMANDA:

DEMOLIZIONE- RICOSTRUZIONE SISMA- ECOBONUS/SISMABONUS

Trattasi di immobile composto da alloggio e negozio, situato nel Comune di Bomporto, MO, reso inagibile dal sisma del maggio 2012, per il quale è stata presentata una SCIA per un intervento di ristrutturazione edilizia costituito dalla demolizione e ricostruzione (nel rispetto della medesima volumetria e superfici esistenti) del fabbricato esistente; contestualmente è stata inoltrata richiesta di contributo di ricostruzione, su piattaforma MUDE, in corso di approvazione, con classificazione del livello operativo di tipo E1, che sarà erogato al 50% dalla Regione Emilia Romagna, non essendo, il fabbricato, abitato al momento del Sisma (l'immobile è pervenuto alla proprietaria a febbraio 2012 a seguito di conclusione di successione e non ci sono stati i tempi per poter realizzare un trasferimento...). La SCIA autorizza una modifica della distribuzione dei vani con divisione degli accessi e degli impianti, con un'area cortiliva comune unico accesso dalla strada, un'area posteriore comune verde, mantenendo invariate le superfici esistenti destinate a Negozio ed Abitazione. La parte al piano terra è destinata a negozio di circa 110 mq, mentre la parte abitativa è costituita al piano terra da autorimessa, vano scale e predisposizione ascensore per accedere al soprastante alloggio di complessivi 138 mq compreso superfici accessorie.

Alla luce del decreto rilancio si richiede opinione relativa alle seguenti considerazioni e quesiti:

• Tenuto conto che Il contributo "sisma assegnato dal Comune per il Livello di inagibilità di tipo E1" prevede una copertura dei costi per circa il 30%, per la parte residuale può essere riconosciuta detrazione fiscale e cedibilità a terzi per entrambe gli immobili? Se positivo come deve essere calcolata?

• la SCIA prevede una demolizione e ricostruzione antisismica, classificazione energetica A4 (partendo da G); rinunciando al contributo sisma, potrebbe essere assoggettata alle attuali detrazioni fiscali del sismabonus e ecobonus 110% (cappotto e trainati) per entrambe le unità immobiliari (abitazione e negozio) ? In caso positivo sono cumulabili? In caso positivo l'autorimessa può essere considerata unità immobiliare a se stante e usufruire del sismabonus?

*Federazione Architetti – QUESITI SUPERBONUS SENZA RISPOSTA
foglio 01 al 30/10/2020*

4. DOMANDA:

Trasmetto 3 quesiti per FAQ Superbonus ENEA

Il super bus non è accessibile ai proprietari di condomini, anche se si tratta di proprietari pro-indiviso, ovvero di comproprietari in comunione di un intero condominio.

Però ci risulta che possano beneficiarne i 2 comproprietari in comunione di una casa con 2 alloggi.

Chiediamo se ciò sia vero per i seguenti 2 diversi casi.

Casa in comproprietà di 2 fratelli che vi risiedono, in alloggi indipendenti, con relativi accessori e parti in comune, compreso locale caldaia, facente capo a impianto centralizzato.

Seconda casa, in comunione tra 2 fratelli, composta di 2 alloggi con scala, servizi igienici e corridoi delle stanze in comune. In questa casa, priva di riscaldamento e utilizzata dalle 2 famiglie nei mesi estivi, interessa solo l'antisismica.

Chiediamo inoltre

3. se lo stesso valga nel caso in cui gli alloggi e i fratelli siano 3. Anche qui si tratta, come spesso avviene, di regime di comunione sorto dall'eredità, senza successiva divisione.

In questo caso, solo due fratelli vi abitano e terzo alloggio è in uso ad uno dei tre. Impianto di riscaldamento centralizzato.

Il primo intervento trainante del Superbonus riguarda l'isolamento termico delle superfici opache del volume riscaldato.

Chi parla di questo punto sintetizza con la parola "cappotto" e lo stesso avviene nelle slides di chi divulga l'iniziativa.

Ritengo che un intervento di isolamento dell'involucro operato con una tecnica diversa dal cappotto sia ammesso dal superbonus, a condizione che l'intervento, nel suo insieme produca un salto di 2 classi energetiche.

E' corretto?

Mi riferisco a interventi effettuati sulla superficie interna dei locali riscaldati, come le cosiddette contro-pareti, che non possono essere definite cappotto.

Riguardo la Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni, ci si riferisce solitamente ai generatori di calore?

In tante case plurifamiliari degli anni "60, abbiamo impianti centralizzati con distribuzione "a colonna" dell'acqua ai radiatori, mediante tubi verticali, che attraversano le unità edilizie, le quali si sviluppano in orizzontale. In questi casi, solo i radiatori sono interni alle unità edilizie, dato che i muri esterni sono elementi condominiali.

Trasformare l'impianto di distribuzione esige un intervento sulle parti comuni.

La caldaia è stata magari sostituita più volte, senza toccare la distribuzione. In tali condomini spesso non è possibile alcuna regolazione autonoma degli alloggi e dei singoli termosifoni, provi di comandi termostatici.

Anche se abbiamo un generatore di calore della migliore qualità, che non merita di essere sostituito, in casi del genere, la sostituzione di tubi e radiatori con distribuzione e regolazione autonoma di ogni unità edilizia e dei singoli locali costituisce un intervento trainante, assimilabile al caso in esame?

5. DOMANDA:

Quesito pareti opache - Caso in un'abitazione unifamiliare

In una casa unifamiliare, oltre al cappotto sui muri esterni, il proprietario vorrebbe modificare la copertura da tetto a falde a tetto piano coibentato. Internamente tra le falde inclinate e il piano riscaldato ora c'è un tavolato di legno non praticabile. Per realizzare la coibentazione orizzontale e migliorare l'isolamento termico è necessario fare prima delle opere strutturali per poter realizzare una soletta al posto dell'attuale tavolato poco sicuro per la successiva posa dei pannelli coibentati.

*Federazione Architetti – QUESITI SUPERBONUS SENZA RISPOSTA
foglio 01 al 30/10/2020*

Partendo dal presupposto che con l'isolamento totale :verticale ed orizzontale ,piu' altri lavori trainati ,si superano le due classi energetiche , chiedo se anche i lavori strutturali necessari alla posa dell'isolamento rientrano nel 110% come opere accessorie e necessarie a realizzare la coibentazione della copertura. Per quanto riguarda invece la posa del cappotto verticale, le opere che si rendono necessarie a causa dell'aumento di spessore dei muri ,come: spostamento dei pluviali, nuovi davanzali ..ecc rientrano nel 110% ?

al 30/10/2020