

# SUPERBONUS 110%

*17 novembre 2021*

Il Superbonus 110% è una detrazione per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2022 da ripartire in 5 quote annuali di pari importo per le spese sostenute nel 2021 e in 4 quote annuali per quelle sostenute nel 2022. Nel dettaglio, in forza dell'ultimo DL 59/2021, la detrazione è fruibile:

- per gli interventi eseguiti dai **condomini, sino al 31 dicembre 2022**, senza condizioni.  
Viene, invece, mantenuto il termine del 30 giugno 2022, estendibile al 31 dicembre 2022, a condizione che al 30 giugno 2022 sia stato realizzato almeno il 60% dei lavori, per gli interventi eseguiti dalle persone fisiche non esercenti attività di impresa, arte o professione, su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti in esclusiva o in comproprietà (cd. "mini-condomini");
- per gli interventi eseguiti dagli **IACP**, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità, **sino al 30 giugno 2023**, termine esteso **al 31 dicembre 2023**, a condizione che al 30 giugno 2023 sia stato eseguito almeno il 60% dei lavori.

Viene, invece, **confermata l'attuale scadenza al 30 giugno 2022 per gli interventi eseguiti sugli edifici unifamiliari o sulle unità indipendenti** poste in edifici plurifamiliari, ovvero eseguiti dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, dalle ONLUS e dalle associazioni e società sportive dilettantistiche.

La detrazione spetta per l'esecuzione delle seguenti macro categorie di lavori :

- ✓ efficientamento energetico;
- ✓ adeguamento antisismico.

## Quali sono gli interventi che possono accedere?

Per accedere al Superbonus 110%, è fondamentale realizzare almeno uno degli interventi trainanti e raggiungere il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero di una o due di quelle sismiche.

A tal fine, è possibile eseguire insieme agli interventi trainanti anche quelli trainati che ottengono l'aliquota agevolata purché eseguiti congiuntamente a quelli trainati.

## Quali sono gli interventi trainanti ?

*(art. 119, co. 1, DL 34/2020)*

Gli interventi trainanti si sostanziano nelle seguenti categorie:

1. **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate - con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio - compresi quelli unifamiliari o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari (cd. "villette a schiera");

*Sulle parti comuni degli edifici:*

2. **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a collettori solari (sulle parti comuni degli edifici);
3. **allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente** esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria (sulle parti comuni degli edifici).

Su edifici unifamiliari o su unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari (cd. «villette a schiera»):

1. **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, a pompa di calore, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, di microgenerazione o a impianti a collettori solari;
2. **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a biomassa** aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione relative alla qualità dell'aria;
3. **allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente** nei comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione richiamate;
4. **interventi antisismici (Sismabonus).**

### Parti comuni:

- Isolamento superfici opache (<25%);
  - Sostituzione serramenti;
  - Schermature solari/chiusure oscuranti;
  - Impianti: generatori aria calda a condensazione, biomassa, scaldacqua a pompa di calore.
- \* Con un paragrafo aggiunto al comma 4 dell'art. 119 dal DL 77/2021 (conv. in L 108/2021), è stato specificato che anche le spese per **interventi di abbattimento delle barriere architettoniche** possono accedere al Superbonus 110%. Come tutte le altre tipologie di interventi trainati devono essere consequenziali a un intervento trainante (ad. es. cappotto termico) e risulta irrilevante la presenza di persone portatrici di handicap (art. 3 L.104/92) ovvero di over 65.

### Parti private (unità immobiliare o edificio unifamiliare):

- Isolamento superfici opache (<25%);
- Sostituzione serramenti;
- Schermature solari/chiusure oscuranti;
- Impianti: caldaie a condensazione, generatori aria calda a condensazione, pompe di calore, sistemi ibridi, scaldacqua a pdc, microcogeneratori, biomassa;
- Domotica;
- Installazione collettori solari termici;
- Eliminazione barriere architettoniche;
- Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;
- Impianti fotovoltaici/Installazione accumulo.

## Quali sono i requisiti per l'accesso alla detrazione?

### Requisito fondamentale (art. 119, co. 3, DL 34/2020)

Gli interventi devono comportare:

#### 1. Parte energetica

Il MIGLIORAMENTO DI ALMENO DUE CLASSI ENERGETICHE (per gli edifici che si trovano in classe A<sub>3</sub> almeno di una classe).

Il rispetto di questo requisito viene dimostrato con:

- APE (Attestato di prestazione energetica) dello stato di fatto.
- APE post-interventi.

#### 2. Parte sismica

Gli interventi devono comportare LA RIDUZIONE DI 1 O 2 CLASSI DI RISCHIO SISMICO.

### Requisiti specifici (DM MISE 6 agosto 2020)

Ogni singolo intervento deve rispettare dei requisiti specifici, previsti dal cosiddetto "Decreto Requisiti", DM MISE 6 agosto 2020.

Ad esempio, per l'isolamento termico delle superfici opache verticali in zona climatica F, la trasmittanza da rispettare è 0,22 W/m<sup>2</sup>K.



## Quali soggetti possono usufruire del Superbonus 110% ?

(art. 119, co. 9, DL 34/2020)

- 1) i condomini;
- 2) le **persone fisiche** non esercenti attività di impresa arti o professioni con riferimento a **interi fabbricati composti da un minimo di 2 ad un massimo di 4 unità distintamente accatastate appartenenti ad un unico proprietario o in comproprietà** (per interventi trainati non più di due in caso di *Ecobonus* potenziato al 110%);
- 3) le **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni relativamente ad interventi su **singole unità immobiliari a destinazione residenziale** (non più di due in caso di *Ecobonus* potenziato al 110%);
- 4) gli **Istituti autonomi case popolari (IACP)**, comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;

- 5) le **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- 6) le **Organizzazioni non lucrative di utilità sociale**, dalle **organizzazioni di volontariato** iscritte nei registri, e dalle **associazioni di promozione sociale** iscritte nei registri nazionali, regionali e delle provincie autonome di Trento e Bolzano;
- 7) le **associazioni e società sportive dilettantistiche** iscritte nel registro, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Rientrano tra i beneficiari anche le **imprese** con riferimento agli interventi sulle parti comuni di unità immobiliari possedute o detenute all'interno di condomini.

## Quali soggetti diversi dal proprietario possono accedere alla detrazione?

La detrazione spetta ai **soggetti che possiedono o detengono l'immobile** oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

Si tratta, in particolare:

- ✓ del titolare di altro **diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- ✓ del **detentore** dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario;
- ✓ dei **familiari del possessore o detentore** dell'immobile.

## Quali sono gli edifici interessati?

*(art. 119, co. 1, DL 34/2020)*

Il Superbonus, spetta, a determinate condizioni, per le spese sostenute per interventi effettuati su:

- 1) parti comuni di edifici residenziali in condominio;
- 2) parti comuni di edifici residenziali composti da un minimo di 2 ad un massimo di 4 unità e interamente posseduti da persona fisica non esercente attività di impresa, arti o professione, in proprietà esclusiva o in comproprietà con altre persone fisiche edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze;
- 3) singole unità immobiliari residenziali situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno e relative pertinenze;
- 4) singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze possedute da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, arti o professioni, all'interno di edifici in condominio.
- 5) collegi e convitti, ospizi, conventi e seminari, caserme, case di cura e ospedali, con e senza fine di lucro, (categorie catastali B/1, B/2 e D/4) a condizione che i titolari svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica (comma 10 bis art 119 DL 34/2020 come aggiunto dall'art. 33 DL 77/2021).

Ai soli fini dell'Ecobonus al 110%, per i lavori eseguiti all'interno delle singole unità (non anche per il Sismabonus potenziato), vengono agevolate al massimo 2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona fisica (ferme restando le detrazioni spettanti per le parti comuni degli edifici).

Il Superbonus non spetta per interventi effettuati su unità immobiliari residenziali appartenenti alle seguenti categorie catastali (art. 119, co. 15 bis, DL 34/2020):

- **A1** (abitazioni signorili). Se posta nel condominio si usufruisce della detrazione per le spese sostenute per le parti comuni;
- **A8** (ville);
- **A9** (castelli). Salvo il caso siano aperti al pubblico.

## Cosa si intende per accesso autonomo?

*(art. 119, co. 1, DL 34/2020)*

Un'unità si considera funzionalmente indipendente quando è dotata di almeno tre dei seguenti impianti in forma esclusiva: gas, luce, acqua, riscaldamento.

L'accesso autonomo dall'esterno deve essere 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.

## Il Superbonus 110% è ammesso in caso di immobili vincolati?

*(art. 119, co. 2, DL 34/2020)*

Se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli del «Codice dei beni culturali e del paesaggio», o se gli interventi "trainanti" sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, l'*Ecobonus* al 110% si applica a tutti gli interventi di risparmio energetico cd. "trainati", anche in assenza degli interventi "trainanti", fermo restando il rispetto dei requisiti minimi e il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari, o in caso di impossibilità, il conseguimento della classe energetica più alta.

## Il Superbonus 110% è ammesso in caso di interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico?

Sì, purché nel rispetto dei requisiti minimi e del miglioramento delle due classi energetiche e purché si tratti di interventi di demolizione e ricostruzione nei termini della “ristrutturazione edilizia” (ex art. 3, co. 1, lett. d) DPR 380/2001).

Il Decreto Legge 76/2020 cd. “Semplificazioni”, come convertito con la legge 120/2020, ha modificato ed integrato la definizione della ristrutturazione edilizia contenuta nell’articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, consentendo, in particolare, per gli interventi di demolizione, che l’immobile in sede di ricostruzione possa presentare, rispetto all’edificio originario, *“modifiche della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle 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”* nonché *“gli incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”* (in quest’ultimo caso nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente nazionale o regionale e/o dagli strumenti urbanistici comunali).



In conseguenza della soprarichiamata modifica normativa, con la Risposta ad Interpello n. 11 del 7 gennaio 2021, l'AdE ha precisato che «in caso di aumento di intervento di demolizione e ricostruzione con mutamento di sedime ed aumento volumetrico, è ammesso il Superbonus al 110% purché, dal titolo amministrativo rilasciato dal Comune, risulti che l'intervento rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lett d) DPR 380/2001».

**N.B.:** Per quanto riguarda le spese relative all'incremento di volume, queste sono ammissibili al Sismabonus 110%. Viceversa, attualmente, l'Ecobonus 110% non si applica alla parte eccedente il volume *ante operam*.

## Quali sono i limiti di spesa per gli interventi trainanti?

*(art. 119, co. 1, DL 34/2020)*

- ✓ Per ogni intervento trainante è definito un limite di spesa.
- ✓ Se la spesa supera questo limite, la detrazione viene in ogni caso calcolata fino al limite e l'eccedenza quindi rimane a carico del committente.
- ✓ Per individuare il limite di spesa è necessario prima capire come si configura l'abitazione, perché gli importi variano a seconda che ci si trovi in condominio o in un edificio unifamiliare.

1. Per l'isolamento termico, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di spesa:
  - fino a **50.000 euro** per edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari (cd. «villette a schiera»);
  - fino a **40.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici da 2 a 8 unità (limite che dovrebbe valere anche per i condomini sino a 4 unità di proprietà esclusiva di persona fisica o in comproprietà);
  - fino a **30.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici con più di 8 unità immobiliari.
  
2. Per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale nei condomini, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo di spesa:
  - non superiore a **20.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli edifici fino a 8 unità immobiliari (limite che dovrebbe valere anche per i condomini sino a 4 unità di proprietà esclusiva di persona fisica o in comproprietà);
  - non superiore a **15.000 euro** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

3. Per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali su edifici unifamiliari o su unità immobiliari siti all'interno di edifici plurifamiliari (cosiddette villette a schiera) la detrazione è calcolata su un tetto massimo di spesa fino a 30.000 euro. In tale importo rientrano anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.
4. Per la realizzazione di interventi di adeguamento sismico gli importi di spesa ammessi sono pari a:
  - **96.000 euro**, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente;
  - **96.000 euro** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, nell'ambito dell'incontro "Telefisco" che si è tenuto il 27 ottobre 2020, ai fini del calcolo del limite di spesa per gli interventi antisismici condominiali, nel numero delle unità immobiliari vanno considerate anche le pertinenze autonomamente accatastate (es. 5 abitazioni e 3 pertinenze = 8 unità complessive).

**N.B.:** I massimali di spesa sono comprensivi di Iva e delle spese per le attività professionali

## Come si calcolano i massimali in caso di pluralità di interventi?

**Trainati e trainanti:** se sullo stesso edificio sono effettuati interventi “trainanti” sia da Eco che da Sismabonus e ulteriori interventi “trainati”, il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi (le spese relative a ciascun intervento vanno contabilizzate separatamente).

## Quale è il titolo edilizio necessario per avvalere della detrazione? (art. 119 co. 13 ter DL 34/2020)

L'art. 33 DL 77/2021 semplifica la disciplina per avvalersi della detrazione stabilendo **che tutti gli interventi di Superbonus, anche ove coinvolgano le parti strutturali degli edifici o i prospetti, ad eccezione di quelli di demolizione e ricostruzione, rientrano nella manutenzione straordinaria e che attraverso una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA-Superbonus) è possibile attestare gli estremi del titolo abilitativo** che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (per gli immobili più datati, sarà sufficiente attestare che la costruzione dell'edificio è stata ultimata prima del 1° settembre 1967) non essendo più necessario attestare lo stato legittimo dell'immobile.

\* In allegato il nuovo modello di CILA, approvato con l'Accordo del 4 agosto 2021 tra Governo, Regioni ed Enti locali (in G.U. n.201 del 23/08/2021) utilizzabile per l'attuazione degli interventi.

L'Anci a ridosso dell'approvazione della modulistica CILA Superbonus ha provveduto a fornire alcune indicazioni.

Tra queste si segnalano:

### ***Interventi di Superbonus già in corso di esecuzione***

Per gli interventi già in itinere finalizzati al c.d. Superbonus già eseguiti in forza di altri procedimenti edilizi in data antecedente all'entrata in vigore del DL n. 77 del 2021, è possibile sia proseguire con la procedura già in essere sia con la presentazione della CILA "Superbonus". In questo caso, ai sensi della vigente normativa sui documenti amministrativi (articolo 18 della Legge 241/90), l'istante può richiedere all'amministrazione comunale di tenere valida la documentazione progettuale già presente agli atti quali allegati alla CILA "Superbonus".

### ***Interventi di Superbonus connessi ad altre opere***

Per gli interventi che prevedono contemporaneamente opere soggette a benefici fiscali di cui al Superbonus e altre opere non rientranti in tali benefici, occorre comunque presentare sia la CILA "Superbonus", sia attivare il procedimento edilizio relativo per le opere non comprese, anche contemporaneamente.

### ***Interventi di Superbonus connessi all'acquisizione di atti e autorizzazioni di enti sovraordinati rispetto alle Amministrazioni Comunali***

Qualora la realizzazione degli interventi del c.d. Superbonus 110% preveda la richiesta di atti od autorizzazioni di enti sovraordinati rispetto alle Amministrazioni Comunali, resta ferma la necessità di acquisire preventivamente l'autorizzazione dell'Ente competente qualora necessaria rispetto agli interventi in progetto.

### ***Varianti in corso d'opera agli interventi Superbonus e agibilità***

In caso di varianti in corso d'opera ad interventi di cui alla CILA "Superbonus", le stesse possono essere comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. Per gli interventi di cui alla CILA "Superbonus" non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.



## Ai fini dell'applicazione della detrazione, è necessario attestare lo stato legittimo dell'immobile?

*(art. 119, co. 13 ter, DL 34/2020)*

Il comma 13 ter dell'art. 119 DL 34/2020 (così come modificato dall'art. 33 DL 77/2021) specifica che la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo.

La norma, inoltre, precisa che la decadenza del beneficio fiscale (art.49 Dpr 380/2001) opera esclusivamente nei casi di:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione dei dati richiesti nel secondo periodo del nuovo comma 13-ter (titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero dell'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
- non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dalla disciplina del Superbonus (articolo 119, comma 14).

## Può comunque l'Amministrazione effettuare verifiche sulla legittimità dell'immobile ? (art. 119 co. 13 quater DL 34/2020)

La norma chiarisce, inoltre, che resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

Inoltre, il nuovo comma 5 bis - introdotto dall'art. 33 bis DL 77/2021 - specifica che le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni, limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata.

Diversamente, nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

## E' obbligatoria allegare alla CILA il progetto anche in caso di interventi di «edilizia libera»? (art. 119 co. 13 *quinquies* DL 34/2020)

Il nuovo comma 13 *quinquies* nell'articolo 119 DL 34/2020, introdotto dall'art. 33 bis DL 77/2021, stabilisce che in caso di opere classificate come attività di edilizia libera (ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 (in [www.pianetafiscale.it](http://www.pianetafiscale.it) – Area riservata agli abbonati o della normativa regionale) nella CILA è sufficiente la sola descrizione dell'intervento senza necessità di elaborare il progetto.

In caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata.

## E' necessario presentare a fine lavori la SCIA per agibilità ex art. 24 Dpr 380/2001? (art. 119 co.13 *quinquies* DL 34/2020)

Grazie alle modifiche apportate dal DL 77/2021, il comma 13 *quinquies* dell'art. 119 DL 34/2020, specifica che non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 24 del Testo Unico di cui al Dpr 380/2001.

## Come funziona il meccanismo della detrazione?

*(art. 121, DL 34/2020)*

In sostanza, si tratta di un meccanismo che prevede una detrazione fiscale, pari al 110% della spesa sostenuta nei limiti previsti per ciascun intervento realizzato.

I titolari della detrazione possono, alternativamente, scegliere tra usufruirne direttamente, ovvero optare per un contributo anticipato sotto forma di:

1. **cessione del credito** pari alla detrazione spettante ad un soggetto terzo (istituti di credito, intermediari finanziari, fornitori, altri soggetti ivi incluse le persone fisiche, ecc.);
2. **sconto in fattura**. In tal caso, beneficerà della detrazione l'impresa esecutrice dell'intervento.

Con la Circolare 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate è stato chiarito che, in caso di interventi condominiali, non è necessario che l'intero condominio opti per l'una o l'altra soluzione, poiché ciascun condomino potrà scegliere se optare per la detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Allo stesso modo, il singolo beneficiario potrà scegliere di fruire di alcune rate in detrazione e cedere le restanti.

Resta fermo che, la quota di credito non utilizzata nell'anno, non può essere fruita negli anni successivi, né chiesta a rimborso.

## Chi può acquistare i crediti fiscali?

Una delle misure più importanti di tutto l'impianto normativo del Superbonus è certamente l'allargamento della platea dei possibili cessionari dei crediti.

Praticamente, chiunque abbia capienza fiscale per detrarre i crediti può acquistare i bonus. Nello specifico, il DL Rilancio e la circolare 24/E hanno permesso il coinvolgimento dei seguenti soggetti:

- **fornitori di beni e servizi** necessari alla realizzazione degli interventi;
- **altri soggetti** (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società, enti);
- **istituti di credito e intermediari finanziari** (banche, assicurazioni, soggetti extrabancari come Poste Italiane).

Questo allargamento ha permesso, non solo di aumentare il numero dei cessionari, ma soprattutto di permettere l'ingresso di quelli che saranno i protagonisti del mercato delle cessioni, ovvero gli istituti finanziari, con un netto abbassamento dei costi richiesti per lo sconto dei crediti fiscali.

Si ricorda, infatti, che banche e simili, erano esclusi ex lege dalla precedente normativa.

## Interventi nei condomini: quali procedure per approvare i lavori?

*(art. 119, co. 9 bis e 12, DL 34/2020)*

- Il Condominio che intende far eseguire lavori, **che hanno carattere straordinario**, dovrà, anche in funzione della tipologia di interventi, convocare una o più assemblee straordinarie (necessarie per approvare i lavori, affidare gli incarichi ai professionisti, selezionare l'impresa appaltatrice e stipulare il relativo contratto di appalto, approvare il piano di riparto della spesa, ecc.).
- Per semplificare l'adozione delle delibere di approvazione degli interventi, l'articolo 119 comma 9-bis, ha previsto, solo per gli interventi ricompresi nel Superbonus 110%, un criterio secondo cui la delibera che approva gli interventi di Superbonus è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti (50%+1) e almeno un terzo del valore dell'edificio (333 millesimi).

- Con la stessa maggioranza “semplificata” l’assemblea di condominio ha la possibilità di deliberare anche in ordine alla scelta dell’opzione di pagamento se tramite cessione del credito o sconto in fattura.
- Nell’ipotesi del condominio composto di due soli proprietari si ritiene sia necessaria l’unanimità.
- Le delibere assunte nel rispetto della maggioranza prevista dal codice civile sono obbligatorie per tutti i condomini, compresi quelli assenti o quelli dissenzienti (articolo 1137, comma 1 Codice civile).
- Le assemblee di condominio, come previsto dall’articolo 66 delle disp. att. Cod. civ. (come recentemente modificato e integrato) possono svolgersi anche mediante l’utilizzo di “piattaforme” di videoconferenza.
- Nel caso di utilizzo esclusivo della modalità video conferenza l’amministratore dovrà ottenere il preventivo consenso della maggioranza dei condomini. Nel caso di svolgimento in forma mista sarà comunque sempre opportuno che i condomini favorevoli a collegarsi telematicamente manifestino espressamente il proprio consenso.



Sarà necessario essere in possesso della seguente documentazione:

1. per gli interventi di efficientamento energetico, **l'asseverazione** da parte di un tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati \*;
2. per gli interventi antisismici, **l'asseverazione** da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, dell'efficacia degli interventi (art. 119, co. 13, DL 34/2020).

I professionisti incaricati devono attestare anche la corrispondente **congruità** delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

\* N.B.: copia asseverazione va inoltrata (art. 119, co. 13, DL 34/2020)

Per attestare la congruità delle spese si fa riferimento, secondo quanto stabilito dal *DM del MISE "efficienza energetica" del 6 agosto 2020*, ai prezziari regionali, ai «prezzi informativi dell'edilizia» DEI, all'analisi analitica del tecnico, ove i suddetti prezziari non riportino gli interventi oggetto di asseverazione, anche avvalendosi dei prezziari dell'allegato I del DM "massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore ai sensi dell'allegato A". Va ricordato che le spese sostenute per il rilascio delle citate attestazioni ed asseverazioni, nonché del visto di conformità rientrano tra quelle agevolabili;

3. anche nel caso di utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi (cfr. DL 157/21), il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta; il soggetto che rilascia il visto di conformità (dottori commercialisti, CAF o soggetti equivalenti) verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati (art. 119, co. 11, DL 34/2020).

Le asseverazioni possono essere rilasciate al termine dei lavori ovvero in corrispondenza di ogni SAL. I SAL non possono essere più di 2 per ogni intervento e ciascuno deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento (art. 119, co. 13 bis, DL 34/2020).

## Il professionista è obbligato a sottoscrivere una polizza assicurativa?

*(art. 119, co. 14, DL 34/2020)*

Il professionista abilitato al rilascio delle attestazioni e asseverazioni è obbligato alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a **500 mila euro**.

Il rilascio di attestazioni e asseverazioni infedeli comporta, in capo al soggetto che le ha rilasciate, oltre a sanzioni penali, anche la sanzione amministrativa pecuniaria da **2.000 euro** a **15.000 euro** per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

Si decade dal beneficio in caso di non veridicità delle attestazioni o asseverazioni.

## Tabelle riepilogative

INTERVENTI TRAINANTI	LIMITE DI SPESA
Isolamento strutture opache > 25%	Edifici unifamiliari e unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari: <b>50.000 €</b> Edifici da 2 a 8 u.i.: <b>40.000 €</b> Edifici con più di 8 u.i.: <b>30.000 €</b>
Impianti termici: caldaia a condensazione, PDC, sistemi ibridi, microcogeneratori, collettori solari, teleriscaldamento, biomassa	Edifici unifamiliari: <b>30.000 €</b> Edifici da 2 a 8 u.i.: <b>20.000 €</b> Edifici con più di 8 u.i.: <b>15.000 €</b>
Sismabonus	<b>96.000 €</b> per u.i.

u.i. = unità immobiliare

INTERVENTI TRAINATI	LIMITE DI SPESA
Isolamento strutture opache < 25% Sostituzione serramenti	54.545 € per u.i.*
Schermature solari e chiusure oscuranti	54.545 € per u.i.
Impianti termici PARTI COMUNI: generatori di aria calda a condensazione, biomassa, scaldacqua a PDC	27.272 € per u.i.
Impianti termici PARTI PRIVATE: caldaia a condensazione, generatori di aria calda a condensazione, PDC, sistemi ibridi, scaldacqua a PDC	27.272 € per u.i.
Microgeneratori	110.000 € per u.i.
Biomassa	27.272 € per u.i.
Building automation	Nessun limite
Solare termico	27.272 € per u.i.

\* Interventi di abbattimento delle barriere architettoniche

96.000 € per u.i.

\* u.i. = unità immobiliare

INTERVENTI TRAINATI	LIMITE DI SPESA
Fotovoltaico	48.000 € per u.i. max 2.400 €/kWp (1.600 se ristrutturazione)
Accumulo per fotovoltaico	48.000 € per u.i. Max 1.000 €/kWh
Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici	3.000 €

u.i. = unità immobiliare