



Webinar “ECOBONUS 110% - Faenza”
PROGRAMMA WEBINAR: Giovedì 3 Dicembre
Apertura collegamento ore 20.45 - inizio webinar ore 21.00

COMMENTI, DOMANDE & RISPOSTE

Guido Violani (commento)

Quasi tutti i webinar sul Superbonus, si concentrano sul Ecobonus e tralasciano le opportunità del Sismabonus. Vi è la convinzione che operare una riduzione del rischio sismico del proprio edificio sia complesso e invasivo, mentre non è infrequente identificare soluzioni efficaci che consentono di operare ad esempio solo dall'esterno.

Non effettuare una verifica di vulnerabilità sismica e magari procedere con un impegnativo intervento di efficientamento energetico, significa inserire un motore da corsa in una vecchia auto senza verificarne la resistenza del suo telaio ed andare in pista.

Migliorare l'efficienza energetica della propria abitazione significa dare un contributo all'ambiente e risparmiare energeticamente e quindi economicamente; ridurre il rischio sismico, consente di tutelare l'incolumità della propria famiglia e della collettività in generale. Entrambi gli interventi possono avvenire oggi a costi anche azzerati.

Con la variante Sismabonus contenuta nel Superbonus, vi è inoltre totale libertà nell'identificare l'intensità di intervento, perché è possibile beneficiare del 110% di detrazione fiscale / cessione del credito su qualunque intervento di riduzione del rischio sismico, anche senza raggiungere specifici scatti di miglioramento in termini di classe di rischio sismico.

Guido Violani (commento)

Inoltre il Superbonus / Sismabonus è l'intervento che prevede il massimale maggiore (96.000 € per unità immobiliare) e che consente di trainare sostanzialmente qualunque altro intervento, anche quelli dell'Ecobonus per i quali non vi sono le condizioni di applicazione. Già nel 2017 e nuovamente poco più di un mese fa, l'Agenzia delle Entrate ha confermato in proprie Risoluzioni, che rientrano nel massimale del Superbonus / Sismabonus le opere collegate (cioè quelle che devono essere effettuate per operare strutturalmente, come ad esempio la demolizione e il rifacimento di un pavimento per consentire di consolidare un solaio sottostante), ma anche quelle correlate (cioè qualunque opera anche solo di manutenzione ordinaria e straordinaria come il rifacimento servizi igienici, impianto elettrici, efficientamenti energetici, ecc.) ovvero eseguita contemporaneamente e necessaria per il completamento dell'intervento.

RISPOSTA: IN REALTÀ IL SISMABONUS AL 110 TRAINA SOLO IL FOTOVOLTAICO E L'EVENTUALE SISTEMA DI BATTERIE INTEGRATO, I LAVORI EDILI SONO QUELLI STRETTAMENTE CORRELATI ALL'ADEGUAMENTO E AL RIPRISTINO, NON AD ALTRI LAVORI. QUANTO DICE VALEVA SOPRATTUTTO PER IL VECCHIO SISMABONUS.

Damiano Tabanelli (domanda, risposta data in diretta)

Domanda tecnica: nell'ipotesi di un intervento di superbonus sismico con intervento trainato impianto fotovoltaico, il tetto di spesa di 48000 euro per il fotovoltaico, è autonomo o da comprendere nei 96.000 euro del sismabonus? In altre parole il tetto di spesa è di 96.000 euro per gli interventi sismici e 48.000 euro per il fotovoltaico o 96.000 euro totali per entrambi?

RISPOSTA: I TETTI DI SPESA SI SOMMANO, COME IN TUTTO IL SUPERBONUS: 96K+48K+ ALTRI 48 PER LE BATTERIE.

LUCIA (domanda, risposta data in diretta)

Per vecchie detrazioni 65% x riqualificazione energetica vanno rispettate le tariffe Mise del 6 ottobre o valgono solo x 110?

RISPOSTA: NO, VALGONO SOLTANTO PER IL 110%. PER LE DETRAZIONI FISCALI DEL 65% SI DEVONO RISPETTARE SOLTANTO I PARAMETRI TECNICI DI TRASMITTANZA E I REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMPIANTI, NONCHE EVENTUALI ALTRI REQUISITI SPECIFICI GIÀ FISSATI DALLA NORMA VIGENTE E NELL'AMBITO DEI RELATIVI LIMITI DI DETRAZIONE FRUIBILE.

Giuseppe Olmeti (domanda, risposta data in diretta)

nel 2018 e 2019 ho realizzato cappotto, sostituito infissi e messo caldaia a condensazione usufruendo del 65%. Ora, pur con un poco di frustrazione per la penalizzazione subita essendo stato anticipatore, vorrei completare i lavori con pannelli fotovoltaici e termici e sostituzione caldaia con altra "intelligente (ibrida condensazione e pompa calore)", però temo che, partendo da un livello energetico già alto, non riesca a superare i due livelli richiesti. In generale non sarebbe opportuno derogare dal vincolo dei due livelli a chi dimostri di aver già realizzato, prima della legge 110%, (ad es. negli ultimi x anni) cappotto e altri interventi importanti e che ora debba solo completare ?

RISPOSTA: VALUTAZIONE POLITICA, MA IN GENERALE SOLO CHI È IN CLASSE A3 PUO' FARE SOLO UN UNICO SALTO AD A4 PERCHE' NON CI SONO CLASSI ULTERIORI. PER TUTTI GLI ALTRI SALTANO DI DUE CLASSI.

Giovanni Donati (domanda, risposta data in diretta)

Il condominio in cui abito si sta informando, ma io abitando al piano rialzato, con sotto garage e cantine private e corridoio condominiale, facendo il cappotto solo in esterno, non so quanto potrebbe giovare l'appartamento e la domanda è se è possibile inserire nel superbonus l'isolamento interno ad es un controsoffitto nelle singole cantine sottostanti che isoli il mio appartamento.

RISPOSTA: NEL SUPERBONUS CI VA TUTTO, SE IL TECNICO RITIENE CHE SI DEBBA COIBENTARE ANCHE IL PAVIMENTO UN MODO DI FARLO TECNICAMENTE SI TROVA E POI SI FINANZIA COL SUPERBONUS, NELL'AMBITO DELL'INTERVENTO GENERALE. OVVIAMENTE È PIÙ SEMPLICE ISOLARE IL PAVIMENTO DELL'APPARTAMENTO PROPRIO, PER QUANTO MOLTO PIÙ COSTOSO, ANZICHÈ ANDARE NEL GARAGE, PROPRIETÀ PRIVATA, DI UN ALTRO E IMPORGLI DI METTERE L'SOLANTE. SE L'INTERVENTO FOSSE DI NATURA CONDOMINIALE, CON CONSENSO UNANIME, SI POTREBBE APPROVARE LA CONGIUNTA COIBENTAZIONE DEI SOLAI DI CANTINE E GARAGE, AVENDO CURA DI USARE MATERIALI IDONEI NEI LOCALI CON PERICOLO DI INCENDIO E RISPETTANDO LE ALTEZZE MINIME DEI LOCALI DI SERVIZIO. IN MOLTI CASI SI PUÒ SFRUTTARE L'OCCASIONE PER PORTARE A NORMA ANTINCENDIO I SOLAI DEI GARAGE, CON UN ADEGUATO ISOLAMENTO TERMICO E CON MATERIALE DI ADEGUATE CARATTERISTICHE DI RESISTENZA AL FUOCO.

Marco Ravaioli (commenti)

- 1) manca coordinamento fra le varie istituzioni nelle indicazioni fra MISE, AdE ed ENEA soprattutto nell'interpretare la volontà del legislatore. Sugerirei un documento condiviso;
- 2) manca chiarezza sull'utilizzo dei materiali, soprattutto negli isolamenti. Sugerirei che ENEA venga investita del compito di controllo e certificazione dei materiali. Siccome ne avranno da verificare, nel frattempo sia necessaria autocertificazione del costruttore e dell'installatore di regolarità produttiva e montaggio con obbligo di assicurazione a copertura del danno eventualmente cagionato;

3) tutti puntano solo ai cappotti e poco altro invece bisogna fare interventi completi che sfruttino anche e soprattutto il sismabonus (e paradossale che la gente venga consigliata a fare il cappotto su una struttura in zona sismica vecchia di 50/60 anni (come profumarsi senza fare la doccia).

4) tutti si sono meravigliati dei 38 documenti che sarebbero da produrre per la cessione del credito. Nessuno si è chiesto che di questi 28 sono normalmente richiesti per espletare una pratica edilizia. La semplificazione è solo un miraggio e una utopia. Gli enti pubblici continuano a chiedere documenti in loro possesso da sempre e questo solo perché così la pratica è più veloce. Suggestirei autocertificazione e assicurazioni specifiche per i professionisti e a campione si verificano i progetti. Solo così si può pensare di pesare meno sulla spesa pubblica e avere più tempo per le verifiche.

5) Altra considerazione a tutti i livelli di enti pubblici (compreso Soprintendenze): percorsi privilegiati per le varianti in corso d'opera con tempistiche di risposta ridotte a poche settimane. Chi deve iniziare un lavoro può anche aspettare ma chi sta già lavorando non deve perdere un solo minuto.

6) Questa è una legge eccezionale e utilissima per tutti i cittadini, il mondo dell'edilizia e soprattutto per il benessere e la salute nostra e per il rispetto della natura. NON BUTTIAMOLA IN CACIARA CON IL RISCHIO CHE DIVENTI SOLO CARTA PER FARE DELLE APE E RELAZIONI URBANISTICO/CATASTALI. Un paese come l'Italia deve avere un orizzonte per i prossimi 30 anni e non fare le corse per il 31/12/21.

ANONIM* (domanda, risposta data in diretta)

Buona sera e grazie per questo webinar. La mia domanda riguarda diciamo uno dei cavilli nella legge. Ho una casa a schiera, indipendente in tutto eccetto lo scarico delle fogne in comune con altri immobili. Posso accedere al superbonus? La questione al momento non è ben chiara. Grazie!

RISPOSTA: CERTAMENTE SÌ, SE RISULTA CLASSIFICABILE COME "FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE" (DOTATO DI ALMENO TRE IMPIANTI AUTONOMI TRA QUELLI DI FORNITURA ACQUA IDROPOTABILE, GAS, ENERGIA ELETTRICA E DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE) ED È DOTATO DI ALMENO UN ACCESSO AUTONOMO DALL'ESTERNO.

VALERIO (domanda)

Buonasera , se fosse possibile volevo chiedere di spiegare il caso in cui in un condominio vi sia un proprietario unico , attualmente escluso dal bonus. Ma proprietario unico cosa si intende ? Ad esempio se un proprietario ha il 50% con sua moglie in una u.i il 33% con i suoi fratelli in un'altra e il 100% nella terza è considerato unico proprietario e quindi il condominio da 3 u.i è escluso ? Grazie.

RISPOSTA: CONDOMINIO UNICO PROPRIETARIO È UN OSSIMORO. CONDOMINIO SIGNIFICA PIÙ PROPRIETARI. PER CUI SE CI SONO DUE UNITÀ IMMOBILIARI CON PROPRIETARI DIVERSI AUTOMATICAMENTE È UN CONDOMINIO. NELL'ESEMPIO FATTO CI SONO UN SACCO DI PROPRIETARI QUINDI È CONDOMINIO DI FATTO. INVECE SE UN INTERO FABBRICATO È DI UNICO PROPRIETARIO FINO A 4 UNITÀ IMMOBILIARI (APPARTAMENTI) PUÒ FARE IL SUPERBONUS.

PER AIUTARE IN MANIERA PIÙ GENERALE A COMPRENDERE I DIFFERENTI CASI PARTICOLARI, DI SEGUITO SI FORNISCONO ALCUNI CHIARIMENTI TRA I CONCETTI "CONDOMINIO" E "COMPROPRIETÀ".

CONDOMINIO È QUANDO IN UN EDIFICIO CI SONO PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI E QUESTE HANNO DIFFERENTE INTESTAZIONE.

COMPROPRIETÀ È QUANDO UNA PROPRIETÀ (COMPOSTA DA UNA O PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI) È CONDIVISA TRA PIÙ SOGGETTI IN OGNI SUA PORZIONE.

UN CONDOMINIO È UNA PALAZZINA DI 2 UNITÀ IMMOBILIARI, IN CUI, PER FARE UN ESEMPIO, UNA È DI PROPRIETÀ DI UN SOGGETTO, L'ALTRA DI PROPRIETÀ DELLA MOGLIE.

SE LA STESSA PALAZZINA HA 2 UNITÀ IMMOBILIARI, ENTRAMBE CONGIUNTAMENTE INTESTATE (ANCHE SE CON QUOTE DIFFERENTI) AI PREDETTI CONIUGI, È UNA COPROPRIETÀ E NON COSTITUISCE UN CONDOMINIO.

ALTRA CONFUSIONE FREQUENTE È IL CONCETTO DI "CONDOMINIO" E "CONDOMINIO SOGGETTO ALL'OBBLIGO DI AMMINISTRATORE" (AL DI SOPRA DELLE 8 UNITÀ IMMOBILIARI): UN CONDOMINIO ESENTE DALL'OBBLIGO DELL'AMMINISTRATORE, RESTA SEMPRE E COMUNQUE UN CONDOMINIO.

RISPONDENDO AL QUESITO SPECIFICO, SI TRATTA DI UN CONDOMINIO COMPOSTI DI TRE UNITÀ IMMOBILIARI; SU DI ESSO POTRANNO ESSERE EFFETTUATI TUTTI GLI INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI. IL PROPRIETARIO MAGGIORITARIO POTRÀ BENEFICIARE DI INTERVENTI TRAINATI SULLE PARTI PRIVATE PER SOLE DUE UNITÀ IMMOBILIARI.

VENCIU (domanda)

se l'edificio su cui intervenire non ha riscaldamento? il superbonus non spetta?

RISPOSTA: NO NON SPETTA IL SUPERBONUS, MA HA DIRITTO AL SISMABONUS!!!

Alessandro Bacchini (domanda)

Se il cittadino avesse un immobile "seconda casa" senza averci la residenza ma solo il domicilio, il superbonus viene riconosciuto?

Se un immobile ha avuto recentemente il collasso del tetto il superbonus è riconosciuto?

RISPOSTA: NON C'È PRIMA O SECONDA CASA MA CI SONO DUE CASE A SCELTA SU CUI FARE IL SUPERBONUS. NON IMPORTA LA RESIDENZA. CON LA VARIANTE CHE È APPROVATA ORA ALLA CAMERA È ESPLICITATO CHE LO PUÒ FARE MA DEVE ARRIVARE, DOPO I LAVORI, IN CLASSE A.

L'ECOBONUS PREVEDE, COME PRINCIPIO GENERALE, CHE SIA PRESENTE UN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E L'INCENTIVO VADA FRUITO SULLA PARTE DI VOLUME RISCALDATO.

IN CASO DI CROLLO DEL TETTO E IMPOSSIBILITÀ DI DETERMINARE LO STATO INIZIALE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, SI HA DIRITTO AL 110% A PATTO DI RAGGIUNGERE UNA CLASSE "A" PER IL FABBRICATO, INVECE DEL SEMPLICE AVANZAMENTO DI DUE CLASSI DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

PER IL SISMABONUS, INVECE, NON RILEVA IL CROLLO DEL TETTO.

Roberto del Bianco (domanda)

E' veramente a costo 0 oppure ci sono delle spese legate a perizie tecniche o altro?

RISPOSTA: MOLTE RIENTRANO DENTRO ALLE SPESE DETRAIBILI. NON VI RIENTRANO AD ES. LE SPESE DESTINATE ALLA VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO E DELLE EVENTUALI SANATORIE, IN QUANTO "PREREQUISITO" OBBLIGATORIO CHE NON AVREBBE AVUTO NEMMENO RAGIONE DI DOVERSI FARE: OGNI UNITA' IMMOBILIARE PER LEGGE DOVREBBE GIÀ ESSERE ALLO STATO LEGITTIMO, ANCHE SE LA REALTÀ È ASSAI DIFFERENTE. NEL CASO DI UN CONDOMINIO, NON VI RIENTRANO LE SPESE ORDINARIE DELL'AMMINISTRATORE, NÈ QUELLE STRAORDINARIE SE COMPRESSE NELL'INCARICO.

CRISTIANO (domanda)

Nel limite di spesa massima di 96.000 € ci ricadono dentro tutti gli interventi di ristrutturazione al 50%, di sismabonus 110% e del fotovoltaico e batterie di accumulo. Non è così chiaro, dato che nessuno ha ancora scritto nero su bianco questa cosa, per far chiarezza quindi abbiamo ipotizzato che:

1) intervento su cappotto, impianto e fotovoltaico:

- cappotto = 50.000

- impianto = 30.000

- fotovoltaico = 48.000 + accumulo 48.000

In poche parole: sismabonus + fotovoltaico + accumulo + opere ristrutturazione detraibile al 50% + tecnici + pratiche comunali + annessi e connessi = 96.000....cioè stanno tutti nei 96.000 euro? (quindi ogni lavorazione suddetta attinge dai 96000?)

RISPOSTA: LE PRATICHE DEL SISMA VANNO NEL SISMABONUS, LE PRATICHE DELLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA VANNO NELL'ECOBONUS. NELLA SOGLIA DEI 96 MILA EURO PER LA RISTRUTTURAZIONE RIENTRANO SOLO SISMA E BONUS RISTRUTTUZIONE AL 50%. GLI INTERVENTI CHE NON HANNO NATURA STRUTTURALE-SISMICA, E NON COSTITUISCONO INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELL'EDIFICIO (O CHE NON SIANO STRETTAMENTE CORRELATI O FUNZIONALI ALL'ESECUZIONE DI QUESTE DUE TIPOLOGIE) CONTINUANO A BENEFICIARE SOLTANTO DELLA DETRAZIONE FISCALE DEL 50%, PUR CONCORRENDO AL MONTE TOTALE DEI 96.000€.

GLI ALTRI INTERVENTI DI ECOBONUS, SIA AL 110%, SIA NELLE ALTRE PRECEDENTI AGEVOLAZIONI, HANNO CIASCUNO UN PROPRIO MASSIMALE DI SPESA O DI DETRAZIONE CHE SI SOMMANO TRA LORO.

PER IL CASO SPECIFICO, CAPPOTTO, IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE, IMPIANTO FOTOVOLTAICO E ACCUMULO INTEGRATO COSTITUISCONO UN MONTE DI COSTO DI INTERVENTO DI 50.000+30.000+48.000+48.000€. IL SISMABONUS E GLI INTERVENTI RESIDUI DI RISTRUTTURAZIONE AL 50% CONCORRONO CONGIUNTAMENTE AL TETTO DI SPESA DI 96.000€

ML (domanda)

Stabile rustico così costituito. Piano interrato tutta cantina unica. Piano terra per due terzi garage e per un terzo unita abitativa (appartamento). Piano primo tutto appartamento di altro proprietario. Ogni piano è di circa 300mq. L'appartamento al primo piano è direttamente in contatto con il tetto. Il problema più grande che sto riscontrando è l'impossibilità di avere la detrazione del 110% per il cappotto nelle superfici non riscaldate (ad esempio le scale e tutta la parte piano terra dei garages). So che ho il 50% di detrazione in 10 anni ma è impensabile per che non ha grosse disponibilità fare tutti i lavori. Il problema è che non è inserita nella possibilità di bonus 110% una percentuale di superficie esterna non riscaldata rispetto a quella riscaldata. Tutti i condomini hanno principalmente le zone riscaldate all'esterno ma le case mono o bifamiliari come in questo caso hanno centinaia di tipologie diverse.

RISPOSTA: VANNO AL 110% TUTTO IL CAPPOTTO INSTALLATO TRA UN VOLUME RISCALDATO VERSO UN VOLUME NON RISCALDATO (SIA CHE SIA L'ESTERNO DELL'EDIFICIO, SIA UNA STANZA NON RISCALDATA ES. GARAGE. IN BUONA PARTE DELLE CITTÀ ITALIANE, QUESTO PROBLEMA PUÒ ESSERE IN PARTE COMPENSATO GODENDO DEL BONUS FACCIATE CHE BENEFICIA DEL 90% DI DETRAZIONE PER LE LAVORAZIONI SULLE PARETI ESTERNE NON COMPRESSE NEL BONUS . IN OGNI CASO, POSSONO ESSERE CEDUTI A TERZI ANCHE I CREDITI FISCALI DEL 90%, DELL'85%, DEL 75%, DEL 70%, DEL 65% E DEL 50%, CIASCUNO PREVISTO PER UNA DETERMINATA SERIE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE.

Veruschka D' Ascenzo (domanda)

la mia casa è stata costruita prima del 1967. Il tecnico ha verificato che manca il certificato di abitabilità. Posso comunque chiedere il superbonus? La licenza edilizia c'è. E se l' abuso lo demolisco?

RISPOSTA: GLI ABUSI EDILIZI DEVONO ESSERE SANATI PRIMA ALTRIMENTI IL TECNICO NON FIRMA L'ASSEVERAZIONE. OCCORRE ANCHE AVERE IL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ / AGIBILITÀ EDILIZIA.

Diego Renzi (domanda)

Le piccole attività commerciali che hanno un immobile da restaurare possono rientrare? C'è qualcosa in programma?

RISPOSTA: AL MOMENTO POSSONO GODERE SOLTANTO DELLE PREVIGENTI DETRAZIONI FISCALI DEL 65%, MA NON DI QUELLE DEL 50%. IL SISMABONUS, INVECE, INTERESSA ANCHE LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.

Santillo Salvatore (domanda)

il compenso del geometra o tecnico rientra nel centodieci o lo deve sostenere il proprietario di casa.

RISPOSTA: LE SPESE PROFESSIONALI SOSTENUTE PER L'EFFETTUAZIONE DELL'INTERVENTO SONO COMPRESSE ALL'INTERNO DEL QUORUM DELLE SPESE SOSTENIBILI.

Gabriele Venturelli (domanda)

Il fotovoltaico necessita di verifica congruità prezzi con prezziari Dei o Regione? Oppure è sufficiente il rispetto del limite di 2.400 o 1.600 € / kWp?

RISPOSTA: DEVE RIENTRARE TUTTO NEI PREZZARI E NEL DECRETO REQUISITI DEL MISE. COMUNQUE LE SOGLIE C'È UNA VECCHIA CIRCOLARE DEL'AGENZIA DELLE ENTRATE SULLE SOGLIE ECO E SISMA NORMALI, I TECNICI LA CONOSCONO, INOLTRE C'È ANCHE UN INTERPELLO RECENTE SEMPRE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE CHE CHIARISCE LE SOGLIE. ANCHE QUESTA I TECNICI LA CONOSCONO.

Gabriele Venturelli (domanda)

Per il Sismabonus é necessario il miglioramento di almeno una classe sismica?

RISPOSTA: NON È NECESSARIO OTTENERE ALMENO UNA CLASSE DI MIGLIORAMENTO.

Guido Violani (domanda)

Per Avv. Esposito: l'AdE ha chiarito che nei 96.000 Euro di massimale Sismabonus sono compresi i lavori collegati e correlati. Questo vale anche per gli interventi Sismabonus sugli edifici condominiali ed i lavori correlati anche sulle singole unità immobiliari?

RISPOSTA: I COSTI SONO RIFERIBILI SIA A INTERVENTI CONDOMINIALI, SIA A INTERVENTI COLLEGATI E CORRELATI ALLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI, PURCHÉ ALL'INTERNO DEL TOTALE DETERMINATO MOLTIPLICANDO 96.000€ PER IL NUMERO DELLE UNITÀ IMMOBILIARE APPARTENENTI AL CONDOMINIO.

Pelliconi (domanda)

Salve chiedo se a proposito di cappotto, è tecnicamente accettato il cosiddetto minicappotto di spessore di 3 mm e al mq più costo?

RISPOSTA: PER IL BENEFICIO DEL 110% COME INTERVENTO TRAINANTE, IL SOLO "MINICAPPOTTO" DA 3 MM QUASI CERTAMENTE NO: NELLA FASCIA CLIMATICA "E" (LA PORZIONE DI TERRITORIO NAZIONALE IN CUI È INCLUSA ANCHE FAENZA) LA STRUTTURA OPACA VERTICALE DEVE RAGGIUNGERE, A LAVORI ESEGUITI, UN VALORE DI TRASMITTANZA TERMICA PARI O INFERIORE A 0,23 kWh/m²K, PARAMETRO CHE CALCOLERÀ IL TECNICO ABILITATO IN FASE DI VERIFICA DEGLI INTERVENTI NECESSARI PER OTTENERE UN MIGLIORAMENTO DI DUE CLASSI ENERGETICHE E NELL'OTTICA DELLA CORRETTA PREVENTIVAZIONE DEI COSTI DA SOSTENERE. UN VALORE DI QUESTA NATURA SI RAGGIUNGE, A ESEMPIO, CON SPESSORI DI POLISTIRENE DELL'ORDINE DEI 12-16 CM, ANCHE IN BASE ALLE CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA EDILIZIA INIZIALE. I PARAMETRI DI ISOLAMENTO TERMICO DA RISPETTARE PER SINGOLA TIPOLOGIA DI STRUTTURA EDILIZIA NELLE VARIE ZONE CLIMATICHE ITALIANE SONO RIPORTATI ALL'ALLEGATO "E" DEL DECRETO REQUISITI. INFINE, I MATERIALI ISOLANTI DEVONO RISPETTARE I REQUISITI DI CUI AL DECRETO MINISTERIALE DEI "CRITERI AMBIENTALI MINIMI", DETTO "DECRETO C.A.M.".

Guido Violani (domanda)

Il limite massimo delle due unità immobiliari viene verificato prima dell'inizio dei lavori o al termine degli stessi? Ovvero se ad esempio sono proprietario di tre unità immobiliari autonome in un edificio plurifamiliare, intervengo arrivando ad un'unica unità immobiliare autonoma, rientro nelle agevolazioni del Superbonus?

RISPOSTA: L'AGENZIA DELLE ENTRATE HA SPECIFICATO IN PIÙ OCCASIONI CHE IL RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI (ANCHE AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL LIMITE DI SPESA COMPLESSIVO) DEVE ESSERE RIFERITO ALLA SITUAZIONE INIZIALE DEL FABBRICATO RISPETTO ALL'INIZIO DEI LAVORI.

Anonim* (domanda)

Per l'inizio dei lavori di riqualificazione energetica legati al Superbonus, è indispensabile disporre della "Regolarità urbanistica catastale" e dell'"Attestato di prestazione energetica dell'edificio"? Nel caso, da chi devono essere rilasciati?

RISPOSTA: IL PRIMO SÌ, L'APE NO, SE NON C'È VIENE FATTO DAL PROFESSIONISTA. LA REGOLARITÀ URBANISTICA LA RICHIEDE IL TECNICO PROFESSIONISTA.

NELLE COMPRAVENDITE ESISTE UN ATTO REDATTO DA UN PROFESSIONISTA ABILITATO CHE SI CHIAMA "RELAZIONE TECNICA INTEGRATA" CHE HA LO SCOPO DI DICHIARARE LO STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO SOTTO L'ASPETTO EDILIZIO, URBANISTICO E CATASTALE. SPETTA AL PROFESSIONISTA, PER PRODURRE UN ATTO DEL GENERE, ACCEDERE AGLI ATTI IN COMUNE (CON TEMPI LUNGI) E VERIFICARE CHE L'EDIFICIO SIA NELLE CONDIZIONI DI "STATO LEGITTIMO" RISPETTO A TUTTA LA SUA "STORIA". AL MOMENTO, QUESTA RELAZIONE, PRODOTTA PER ALTRE FINALITÀ, È L'UNICO ATTO CHE POSSA ASSOLVERE A TALE FUNZIONE, MA È PRODOTTA DAL TECNICO, IL QUALE POI, SE RISCONTRA PROBLEMI NELLA REGOLARITÀ DEL FABBRICATO, PUÒ AVVIARE UNA PRATICA DI "ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ" PER OTTENERE LA SANATORIA EX ART. 17 DELLA LR 23/2004.

Santillo Salvatore (domanda, risposta data in diretta)

Alcune ditte chiedono la somma di 3.600 euro ad appartamento come deposito cauzionale che verrà restituito a fine lavoro. È una cosa regolare ?

RISPOSTA: LA DOMANDA È VAGA. NON È CHIARO LA FORMA CONTRATTUALE CUI SONO RIFERITI GLI IMPORTI DI CUI PARLA. TRATTASI EVIDENTEMENTE DI UN ACCORDO TRA LE SINGOLE PARTI DI CUI NON È DATO SAPERE NULLA DI PIÙ. IL QUESITO FORSE NASCE DALLA MANCATA CONSAPEVOLEZZA CHE "TRATTASI DI DETRAZIONI FISCALI", GENERATE DAL LAVORO "PAGATO" DAL COMMITTENTE, LE CUI FORME POSSONO ESSERE:

- FRUIZIONE IN PROPRIO (PUÒ BENEFICIARNE CHI HA UNA DICHIARAZIONE REDDITI "GENEROSA");
- CESSIONE DEL CREDITO A UN TERZO;
- SCONTO IN FATTURA, COSTITUENTE FORMA DI STILE DELLA PRECEDENTE CESSIONE (SI INTERPONE L'IMPRESA ESECUTRICE CHE TROVA A CHI CEDERE IL CREDITO E ANTICIPA TUTTO COSTO DEL LAVORO, PONENDOSI COME INTERMEDIARIO E SOLLEVANDO DAL PAGAMENTO ANTICIPATO IL CLIENTE).

IL COMMITTENTE È IL GENERATORE DI UN CREDITO FISCALE VERSO LO STATO. QUESTO CREDITO PUÒ ESSERE "CEDUTO" A TERZI, IN GRADO DI GODERNE, NELLA FORMA "PRO SOLVENDO". SE LO STATO RICONOSCE CHE IL CREDITO, FRUITO MAGARI DA UN TERZO GENERATO, NON ERA STATO CORRETTAMENTE GENERATO, TORNA DAL COMMITTENTE INIZIALE E RECUPERA FINO A 110 X 3.

NON È CHIARO, QUINDI, COSA COPRA QUESTO "DEPOSITO CAUZIONALE". POTREBBE COPRIRE, COME ALCUNI PROFESSIONISTI CHIEDONO, UNA QUOTA SPESE PER:

1. LA VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO;
2. LA RELAZIONE PRELIMINARE (PROGETTO PRELIMINARE/STUDIO DI FATTIBILITÀ) PER LA VERIFICA DEI REQUISITI TECNICI NECESSARI ALL'ACCESSO AL BENEFICIO E AL PREDIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI PRIMA DI INIZIARE I LAVORI.

QUESTA QUOTA SPESE GARANTISCE CHE I PROFESSIONISTI SIANO PAGATI ANCHE SE, ALLA FINE DELLE VERIFICHE, IL LAVORO NON PROSEGUE, SIA PERCHÉ MANCHINO I REQUISITI, SIA PER SCELTA DEL CLIENTE. ALTRETTANTO POCO CHIARA LA PROMESSA CHE QUESTI SOLDI POSSANO ESSERE INTEGRALMENTE RESTITUITI AL COMMITTENTE: POSSIBILE PER LA VOCE 2, CHE È PARTE DEL PROGETTO FINALIZZATO ALLA ESECUZIONE DELL'INTERVENTO, MA LA VOCE 1 RAPPRESENTA UNA SPESA CHE NON DOVREBBE IN TEORIA ESSERE NEPPURE SOSTENUTA, PERCHÈ L'EDIFICIO DOVREBBE ESSERE GIÀ NELLE CONDIZIONI DI STATO LEGITTIMO, ANCHE SE PURTROPPO QUASI OVUNQUE CI SONO DIFFORMITÀ DA SANARE.

Cristiano Rossi (domanda, risposta data in diretta)

Se un cliente ha dei sospesi, degli arretrati verso lo Stato (es. iva non pagata, o contributi previdenziali non pagati, o ha cartelle di Equitalia), può comunque accedere al Super bonus con il suo immobile? (altrimenti si pone un problema per noi tecnici per acquisire quelle informazioni, anche per la sensibilità della materia).

RISPOSTA: NON CI SONO COLLEGAMENTI DI NESSUNA NATURA A POSSIBILI INSOLVENZE CON LO STATO.

Maria Rita Nucci (domanda)

Si può usufruire di Ecobonus110% per effettuare lavori sui giunti facciali degli infissi di un condominio?

RISPOSTA: ANCHE SE NON È CHIARO CHE TIPO DI LAVORI INTENDA, SE SONO STRETTAMENTE COLLEGATI E/O FUNZIONALI AGLI INTERVENTI TRAINANTI O TRAINATI DALLA NORMATIVA INCENTIVANTE, SÌ.

Monica Martoni (domanda)

Il limite massimo delle due unità immobiliari viene verificato prima dell'inizio dei lavori o al termine degli stessi? Ovvero se ad esempio sono proprietario di tre unità immobiliari autonome in un edificio plurifamiliare, intervengo arrivando ad un'unica unità immobiliare autonoma, rientro nelle agevolazioni del Superbonus?

RISPOSTA: I LIMITI E I TETTI DI SPESA/INCENTIVO CONSIDERATI SONO QUELLI RELATIVI ALLA SITUAZIONE DEL FABBRICATO PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI INCENTIVATI, COME CHIARITO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

Anonim* (domanda)

Quando si è toccato il tema di poter intervenire su due sole proprietà, mi sembra di aver recepito che questo limite è valido solo per quanto riguarda l'intervento sul miglioramento energetico, ma non per

quanto riguarda il sisma bonus, quindi potrò intervenire su due proprietà utilizzando eco e sisma bonus, e su una terza proprietà col solo sisma bonus, ho interpretato correttamente?

RISPOSTA: ESATTO, IN QUANTO IL SISMABONUS NON HA LIMITAZIONI DI NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI SU CUI INTERVENIRE.

Fiorella Berdondini (domanda)

Se il condominio ha una gran parte di superfici vetrate costituite da infissi che portano a una notevole dispersione termica si rientrerebbe ugualmente nel 110%.

RISPOSTA: CERTAMENTE SÌ, NELL'AMBITO DEI LIMITI TOTALI DI SPESA/DETRAZIONE E NEI LIMITI DEI COSTI PARAMETRICI DELL'INTERVENTO, O ALL'INTERNO DEI PREZZIARI UTILIZZATI A RIFERIMENTO PER I LAVORI. NATURALMENTE RIMANGONO I VINCOLI DEL SALTO DELLE 2 CLASSI E OBBLIGO DI UN INTERVENTO TRAINANTE.

Valentina Zauli (domanda)

Il solo impianto fotovoltaico dà accesso al 110 od occorre qualche altro intervento?

RISPOSTA: L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA SOLO GODE SOLTANTO DELLA DETRAZIONE FISCALE DEL 50%, SE SI HANNO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONI CON PRATICA EDILIZIA APERTA. DIVENTA UN INTERVENTO "TRAINATO" AL 110% QUALORA ABBINATO AD ALMENO UN INTERVENTO "TRAINANTE", SEMPRE CHE COMPLESSIVAMENTE SI RAGGIUNGA IL MIGLIORAMENTO DELLE DUE CLASSI ENERGETICHE E SI RISPETTINO I REQUISITI TECNICI ED ECONOMICI DEGLI INTERVENTI.

Verushka (domanda)

Mi scusi un' altra domanda. Sono proprietario al 50% un edificio di due unità immobiliari e l'altro proprietario non vuole chiedere il supebonus. Posso obbligarlo?

RISPOSTA: SE PER IL 50% INTENDE LA PIENA PROPRIETÀ DI UNA DELLE DUE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COMPONGONO IL FABBRICATO, QUESTO EDIFICIO COSTITUISCE UN CONDOMINIO. GLI INTERVENTI DI ECOBONUS SULLE PARTI COMUNI POSSONO ESSERE APPROVATI CON LA MAGGIORANZA SEMPLICE DELL'ASSEMBLEA LEGALMENTE COSTITUITA, A PATTO DI RAPPRESENTARE ALMENO IL 30% DEI MILLESIMI DELL'IMMOBILE. DIFFERENTE SITUAZIONE SE ENTRAMBE LE UNITÀ IMMOBILIARI SONO POSSEDUTE CONGIUNTAMENTE AL 50% IN COMPROPRIETÀ, IN TAL CASO NON È POSSIBILE OBBLIGARE IL COMPROPRIETARIO.

IN QUESTO CASO SPECIFICO DI CONDOMINIO MINIMO, SE UNO DEI DUE PRORIPETARI È CONTRARIO, NON SI RAGGIUNGE LA MAGGIORANZA SEMPLICE DELL'ASSEMBLEA.

OCCORRE VALUTARE, PERÒ, SE SIANO EVENTUALMENTE PRESENTI LE CONDIZIONI PER CONSIDERARE LE UNITÀ IMMOBILIARI COME FUNZIONALMENTE AUTONOME E DOTATE DI INGRESSI SEPARATI.

Alessandro Bacchini (domanda)

Un rudere in campagna senza certificato ape può essere ammesso al superbonus?

RISPOSTA: UN RUDERE IN CAMPAGNA PRIVO DI APE, MA IN CUI SIANO DIMOSTRABILI LA PRESENZA DI SISTEMI DI RISCALDAMENTO, HA DIRITTO AL 110% SIA PER I BENEFICI DELL'ECOBONUNS, SIA PER QUELLI DEL SISMABONUS. SE IL RUDERE È PRIVO DELLA COPERTURA O DI UNO O PIÙ MURI LATERALI, HA COMUNQUE DIRITTO SIA ALL'ACCESSO AL SUPER ECOBONUS, A PATTO DI RAGGIUNGERE UNA CLASSE "A" DI PRESTAZIONE ENERGETICA, SIA ALL'ACCESSO AL SUPER SISMA BONUS.

Gabriele Venturelli (domanda)

Occorre che anche i fabbricati composti da più unità immobiliari appartenenti allo stesso proprietario siano trattati come condominio anche per il 110%, come era per altre detrazioni (vedi risoluzioni e circolari AdE). Occorre modifica legislativa.

RISPOSTA: ALLO STATO ATTUALE GODONO DI UN TRATTAMENTO DIFFERENTE MA LA LEGGE DI STABILITÀ 2021 HA AMMESSO L'ACCESSO AL BENEFICIO PER I CASI DI SINGOLI PROPRIETARI DI IMMOBILI COMPOSTO DA 4 UNITÀ IMMOBILIARI MASSIME.

Bianca Maria Canepa (commento)

Vorrei far presente che c'è una certa difficoltà con gli interventi che riguardano gli edifici vincolati per via delle tempistiche e prassi di acquisizione delle autorizzazioni necessarie per l'esecuzione degli interventi. Le Soprintendenze dovrebbero essere quantomeno sensibilizzate su questo tema.

RISPOSTA: PER GLI EDIFICI VINCOLATI ESISTE GIÀ UNA PRIMA AGEVOLAZIONE INTRODOLTA APPOSITAMENTE DALLA NORMATIVA, CHE PREVEDE CHE SI POSSA BENEFICIARE DEL 110% PER TUTTI GLI INTERVENTI TRAINATI ANCHE IN ASSENZA DI INTERVENTI TRAINANTI.

Filippo Di Pasquale (domanda)

In un fabbricato singolo, la classica casa unifamiliare, il garage accorpato nell'immobile accatastato con un'altra unità immobiliare e che quindi fa rendita catastale, l'intervento eseguito in quest'ultima parte viene considerato come seconda unità?

RISPOSTA: L'AGENZIA DELLE ENTRATE HA SPECIFICATO CHE L'AMMONTARE MASSIMO DI SPESA VA RIFERITO ALL'UNITÀ ABITATIVA E ALLE SUE PERTINENZE UNITARIAMENTE CONSIDERATE, ANCHE SE ACCATASTATE SEPARATAMENTE.

Paolo Rava (domanda)

Nel modulo di asseverazione di fine lavori del 110 c'è solo la firma del termotecnico e se ci sono lavori sismici ci vorrebbe anche ingegnere dato che Termotecnico non ha le competenze.

RISPOSTA: SONO DUE PROCEDURE DISTINTE, CHE POSSONO ESSERE COMPILATE DA TECNICI DI VARIO TITOLO PROFESSIONALE. OGNI PROFILO PROFESSIONALE È ABILITATO A FIRMARE DETERMINATE TIPOLOGIE DI PRATICHE, ANCHE SE CI SONO ALCUNI PROFESSIONISTI IN GRADO DI GESTIRE ENTRAMBE LE PROCEDURE (IN PROPRIO O ALL'INTERNO DEL TEAM DI LAVORO DEL PROPRIO STUDIO PROFESSIONALE).

INOLTRE

Paola Rava e Lucia Marchetti hanno posto 2 domande ciascuno (e ricevuto risposte) in diretta.