

IL TAVOLO PERMANENTE PROFESSIONI TECNICHE della Provincia di Trapani
in collaborazione con la Fondazione Ordine Ingegneri Trapani
organizza

ECOSISMABONUS: COME APPLICARLO

Corso di formazione

1° giornata

**Bonus Ristrutturazioni e Bonus Facciate
2h**

110%
Superbonus

110%
Superbonus

110%
Superbonus

110%
Superbonus

110%
Superbonus

110%
Superbonus

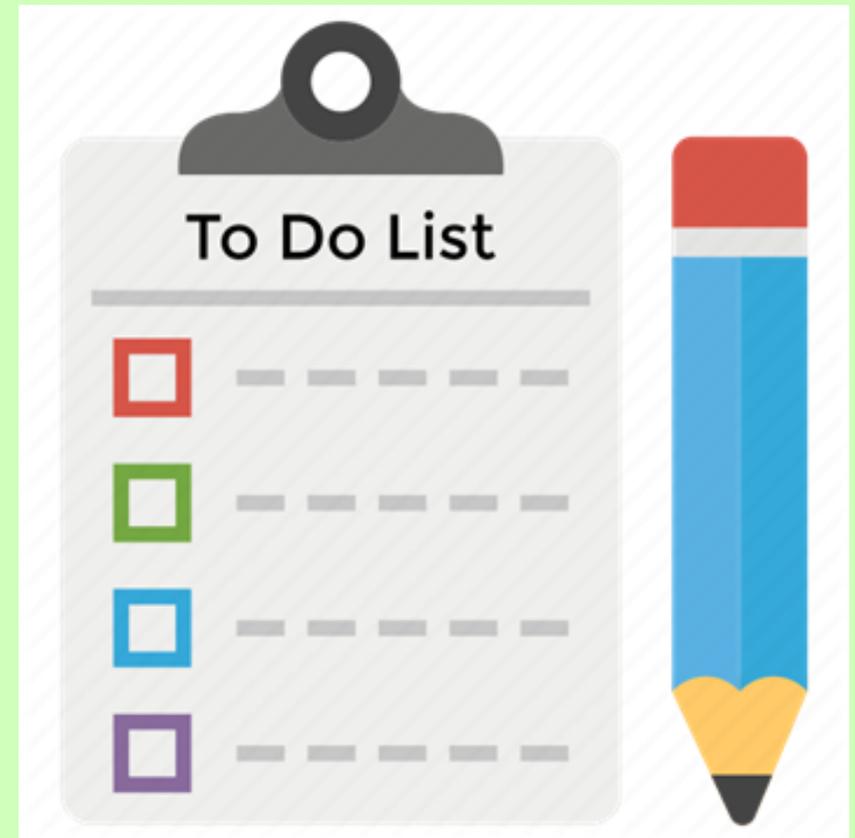
Ing. Claudia COLOSIMO



29.09.2020

AGENDA DELLA LEZIONE ODIERNA

- **Definizione di detrazione fiscale**
- **Evoluzione del meccanismo**
- **Vista di insieme delle diverse detrazioni fiscali esistenti**
- **Meccanismi opzionali alla detrazione: definizione di cessione del credito e di sconto in fattura**
- **Bonus ristrutturazioni: interventi, beneficiari, requisiti, adempimenti ed iter**
- **Bonus facciate: interventi, beneficiari, requisiti, chiarimenti**
- **Tabella comparativa riepilogativa**



COSA E' UNA DETRAZIONE FISCALE?

Iniziamo dalla base AbC

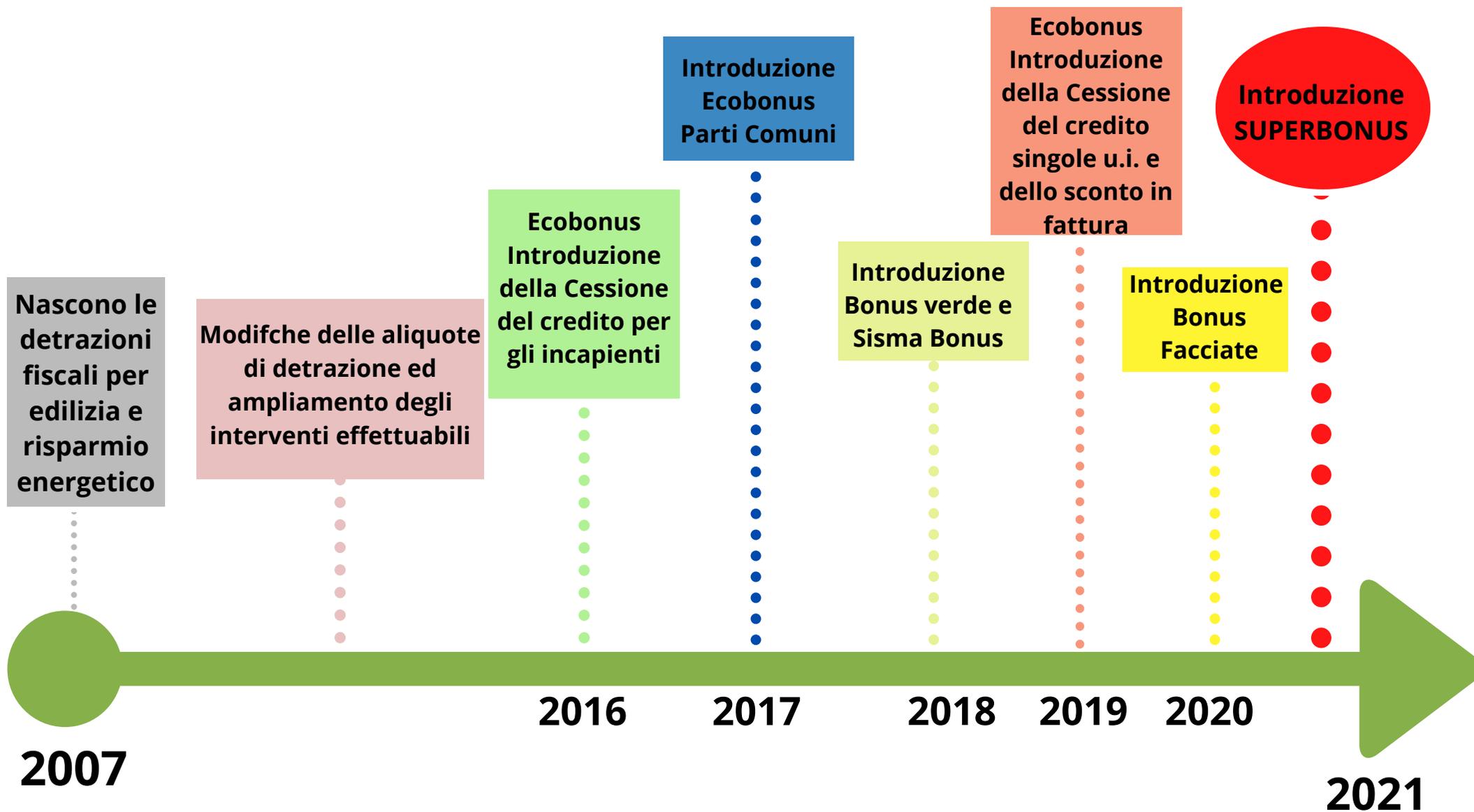
E' una agevolazione fiscale che consiste nella riduzione dell'Irpef (Imposta sul reddito delle persone fisiche) o dell'Ires (Imposta sul reddito delle società) di una quota pari ad una certa percentuale della spesa sostenuta per un determinato intervento e suddivisa in n quote annuali .



EVOLUZIONE TEMPORALE

Le detrazioni sono state introdotte per la prima volta con la Legge Finanziaria 2007 (Legge 27 Dicembre 2006, n.296) per gli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e ristrutturazione edilizia.

Ogni anno vengono abrogate o prorogate con eventuali modifiche



TIPOLOGIE DI DETRAZIONI FISCALI ESISTENTI

- Bonus Ristrutturazioni
- Bonus Mobili
- Bonus Verde
- Bonus risparmio energetico «Ecobonus»
- Bonus interventi di riduzione del rischio sismico «Sismabonus»
- Bonus Facciate
- Ecobonus + Sismabonus su parti comuni di edifici condominiali
- Superbonus = Ecobonus e Sismabonus per particolari interventi ed edifici

Ciascuna ha aliquote di detrazione e requisiti differenziati ma la ratio è la stessa, cioè quella di consentire il miglioramento del patrimonio edilizio esistente, riducendone gli impatti energetici ed ambientali.

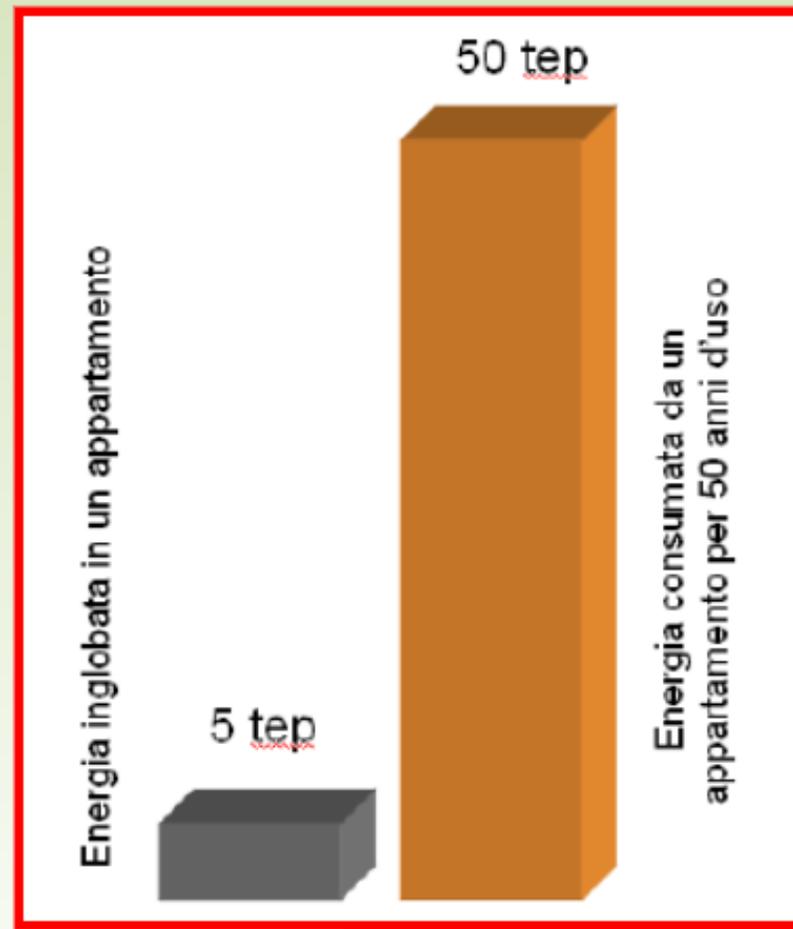
DETRAZIONI FISCALI ESISTENTI prima del Decreto Rilancio

Bonus	Destinazione d'uso	Aliquota di detrazione	Limite di spesa per u.i.	Limite di detrazione per u.i.	Durata detrazione	Scadenza
Ristrutturazioni	Residenziale	50%	96.000 €	-	10 anni	31.12.2020
Verde	Residenziale	36%	5.000 €	-	10 anni	"
Facciate	Residenziale	90%	Non previsto	Non previsto	10 anni	"
Ecobonus singole u.i.	Qualsiasi	50-65%	-	Variabile da 30.000 € a 100.00 €	10 anni	31.12.2020
Ecobonus parti comuni	Ed. condominiali	70-75%	40.000 €	-	10 anni	31.12.2021
Sismabonus	Qualsiasi	50%- 80%	96.000 €	-	5 anni	31.12.2020

Le detrazioni sono cumulabili se non riguardano la stessa lavorazione

PERCHE' L'OPPORTUNITA' DELLE DETRAZIONI FISCALI

Dal punto di vista energetico....



20%

riduzione delle emissioni di CO₂ rispetto al 1990



20%

aumento delle energie rinnovabili



20%

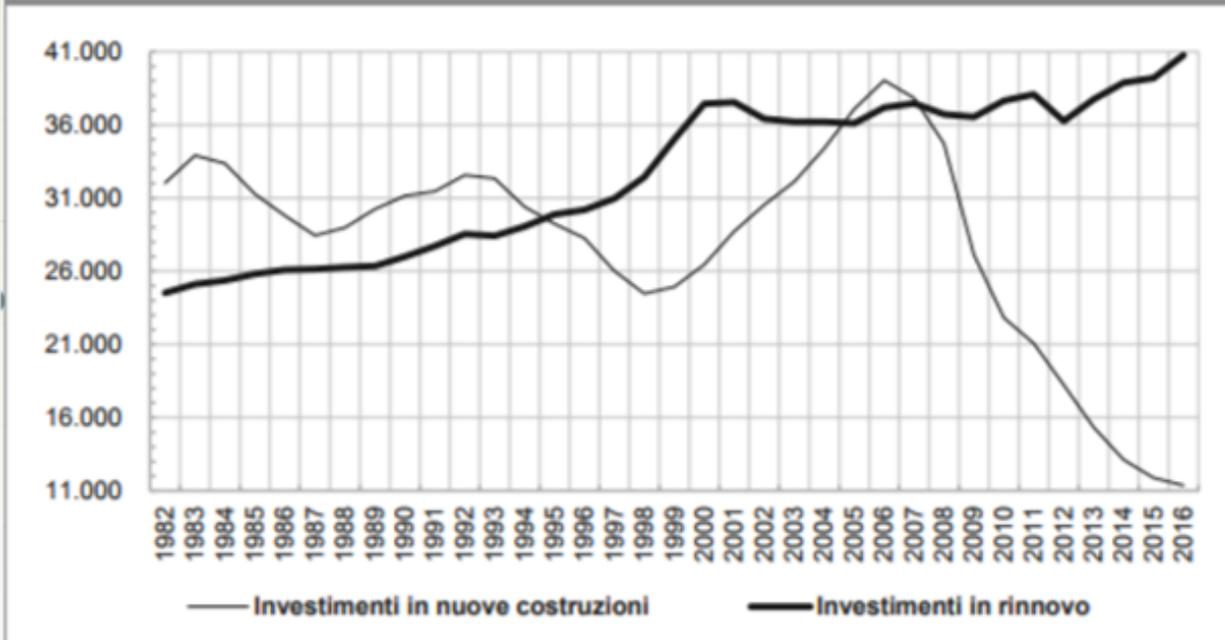
riduzione dell'utilizzo di energia primaria rispetto allo STATUS QUO (BAU)



PERCHE' L'OPPORTUNITA' DELLE DETRAZIONI FISCALI

Dal punto di vista imprenditoriale ...

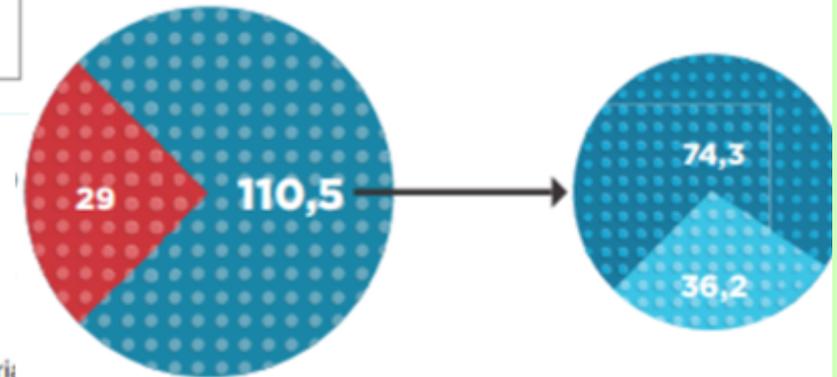
GRAFICO 2.1. - INVESTIMENTI IN EDILIZIA RESIDENZIALE 1982 - 2016
MILIONI DI EURO A PREZZI 2005



Fonte: stime CRESME.

- ristrutturazioni
- nuovo costruito
- manutenzione straordinaria
- manutenzione ordinaria

Valore della produzione nelle costruzioni, 2016
Mld € correnti



Fonte: Elaborazione CRESME sui dati del Ministero dell'economia

MECCANISMI OPZIONALI ALLA DETRAZIONE:

Sconto in fattura/Cessione del credito



COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA

(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

QUADRO C - OPZIONE

SEZIONE I - BENEFICIARIO

TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)

A CONTRIBUTUTO SOTTO FORMA DI SCONTO

B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA



Con l'opzione A:

L'impresa esecutrice emette fattura al condominio applicando uno sconto diretto di pari importo rispetto al corrispettivo dovuto. Alla data di emissione della fattura l'impresa esecutrice diventa quindi titolare del credito. A questo punto l'impresa deve decidere come utilizzare il credito (compensarlo in F24, cederlo alla banca per monetizzarlo, cederlo a fornitori terzi)

Il condominio non deve quindi pagare nulla all'impresa.

Con l'opzione B:

L'impresa esecutrice emette fattura al condominio per il corrispettivo dovuto. Il condominio provvede a saldare la fattura all'impresa tramite bonifico bancario eseguito dal c/c del condominio. Alla data di effettuazione del bonifico il condominio diventa titolare del credito.

Il condominio cede poi il credito alla banca o ad un terzo.

BONUS CASA O RISTRUTTURAZIONI

Gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** beneficiano di importanti agevolazioni fiscali, sia quando si effettuano sulle singole unità abitative sia quando riguardano lavori su parti comuni di edifici condominiali.

All'origine trattavasi di una detrazione dall'Irpef del 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare.

Dal 2018, tuttavia, è stato introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.

Tipologia
di
interventi

I lavori sulle singole unità immobiliari per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono i seguenti.

A. Interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Gli interventi sulle parti comuni degli edifici residenziali, per i quali ogni condomino può richiedere la detrazione, sono quelli indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

In particolare, si tratta degli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

Pertanto, oltre agli stessi interventi realizzati sulle proprietà private, sono agevolabili anche quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni.

50%

Oggi l'aliquota è il 50% con limite di spesa 96.000 euro per u.i.

BONUS CASA: interventi agevolati per singola u.i.

I lavori sulle singole unità immobiliari per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono i seguenti.

A. Interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

B. Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato : seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nella precedente lettera A, e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

C. I lavori finalizzati:

- all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)
- alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone con disabilità gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992.

La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna.

D. Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.

Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti).

In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza.

E. Gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico.

F. Gli interventi effettuati per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 22/E del 2 aprile 2013).

G. Gli interventi per l'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

ATTENZIONE

Riguardo alle spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche, sono previste detrazioni più elevate, che possono arrivare fino all'85% ed essere usufruite fino al 31 dicembre 2021 (su queste agevolazioni, note come "sisma bonus", l'Agenzia delle entrate ha pubblicato un'apposita [guida](#)).

H. Gli interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici.

BONUS CASA: beneficiari

L'agevolazione spetta non soltanto ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Hanno diritto alla detrazione, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado)
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il componente dell'unione civile
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

Il soggetto, contribuente residente e non residente in Italia, anche se titolari di reddito di impresa .

BONUS CASA: requisiti dell'unità immobiliare

Gli interventi devono essere effettuati su **immobili residenziali** di **qualsiasi categoria catastale**, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

BONUS CASA : iter

Presentazione titolo abilitativo/autorizzativo presso il Comune

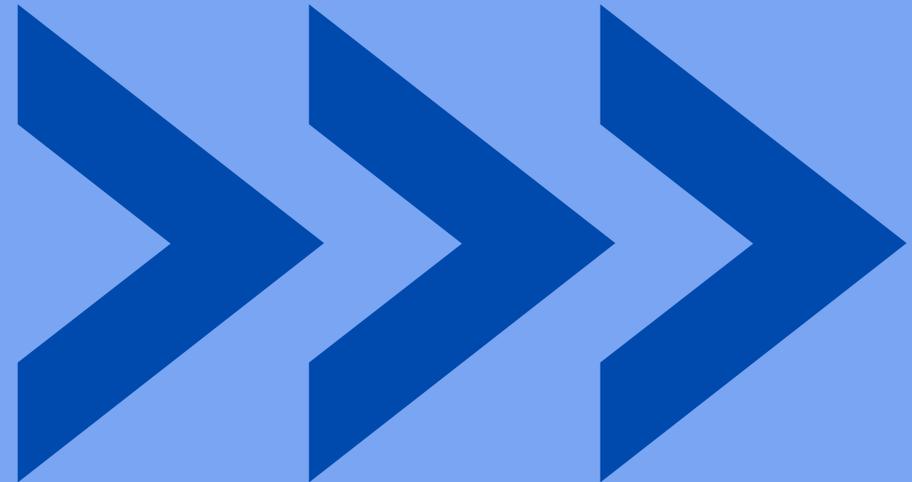
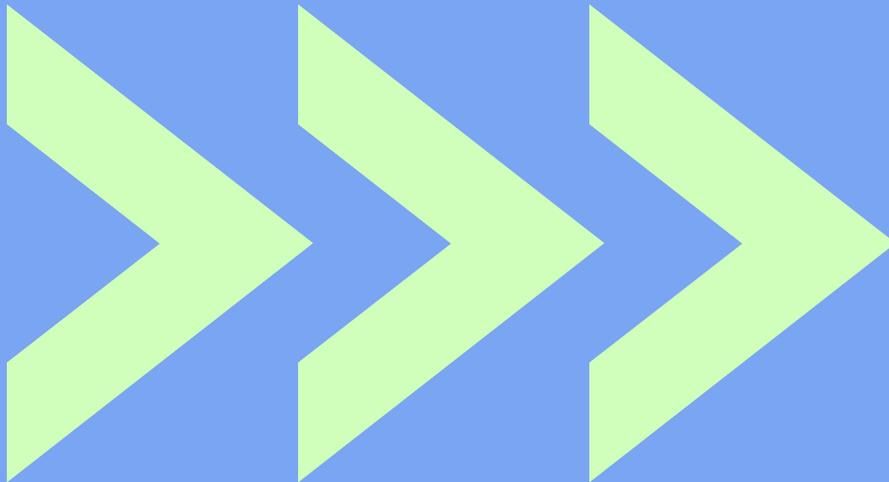
Realizzazione dei lavori

Pagamento delle fatture con le modalità previste

Riporto della detrazione nella dichiarazione dei redditi per le spese sostenute nell'anno n.

Fine dei lavori

Entro 90gg dalla fine lavori Comunicazione dei dati ad Enea per lavorazioni che influenzano la performance energetica pur non rientrando nell'ecobonus



BONUS CASA : tabella riassuntiva dei lavori agevolabili



5. TABELLE RIASSUNTIVE DEI LAVORI AGEVOLABILI

Ecco un elenco esemplificativo di interventi ammissibili a fruire della detrazione Irpef. In ogni caso, deve essere verificata la conformità alle normative edilizie locali.

5.1 INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE

INTERVENTI	MODALITÀ'
Accorpamenti di locali o di altre unità immobiliari	Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche unione di due unità immobiliari con opere esterne
Allargamento porte	Con demolizioni di modesta entità, realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio
Allargamento porte e finestre esterne	Con demolizioni di modeste proporzioni di muratura
Allarme finestre esterne	Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni
Ampliamento con formazione di volumi tecnici	Demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) con opere interne ed esterne
Apertura interna	Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno

BONUS CASA : adempimenti amministrativi

Come richiedere la detrazione

È sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Come individuare la data di fine lavori

Per "data di fine lavori" si può considerare la dichiarazione di fine lavori a cura del direttore dei lavori, se prevista, la data di collaudo anche parziale, la data della dichiarazione di conformità, quando prevista. Per gli elettrodomestici si può considerare la data del bonifico o di altro documento di acquisto ammesso.

La comunicazione dei dati all'Enea

Con la risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019, l'Agenzia delle entrate, nel condividere il parere espresso dal Ministero dello sviluppo economico, ha chiarito che, in assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni.

Le modalità di pagamento

CAUSALE	<input checked="" type="checkbox"/> Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986
	<input type="checkbox"/>

Pagamento fattura n. ____ del ____ a favore di _____
partita Iva _____
Beneficiario della detrazione _____ codice fiscale _____

In assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico

BONUS CASA : documentazione da conservare

Inoltre, il contribuente deve essere in possesso di:

- domanda di accatastamento, se l'immobile non è ancora censito
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Imu), se dovuta
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese, per gli interventi sulle parti condominiali
- dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori del possessore dell'immobile, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

BONUS CASA : interventi che modificano la prestazione energetica

<p>Strutture edilizie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • riduzione della trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall' esterno, dai vani freddi e dal terreno; • riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi; • riduzione della trasmittanza termica dei pavimenti che delimitano gli ambienti riscaldati dall' l'esterno, dai vani freddi e dal terreno; 	<p>Elettrodomestici¹ (solo se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a decorrere dal:</p> <p>1) 1° gennaio 2017 per le spese sostenute nel 2018;</p> <p>2) 1° gennaio 2018 per le spese sostenute nel 2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> • forni • frigoriferi • lavastoviglie • piani cottura elettrici • lavasciuga • lavatrici • asciugatrici 	
<p>Infissi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall' esterno e dai vani freddi; 			
<p>Impianti tecnologici</p>	<ul style="list-style-type: none"> • installazione di collettori solari (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti; • sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto; • sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto; • pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto; • sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di 	<p>calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto;</p> <ul style="list-style-type: none"> • microgeneratori ($P_e < 50 \text{ kW}_e$); • scaldacqua a pompa di calore; • generatori di calore a biomassa; • installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze; • installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo (limitatamente ai sistemi di accumulo i dati vanno trasmessi per gli interventi con data di fine lavori a partire dal 01/01/2019); • teleriscaldamento; • installazione di sistemi di termoregolazione e building automation. 		

BONUS CASA: beni significativi ed i.v.a

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è possibile usufruire dell'aliquota I.V.A. ridotta dal 22% al 10%.

Sui beni, invece, l'aliquota agevolata si applica solo se ceduti nell'ambito del contratto di appalto.

Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce beni "di valore significativo", l'Iva ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.

In pratica, l'aliquota del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

Per la definizione e l'elenco dei beni significativi Cfr Decreto del 29/12/1999

La stessa legge di bilancio ha previsto, inoltre, che la fattura emessa da chi realizza l'intervento deve specificare, oltre all'oggetto della prestazione, anche il valore dei "beni significativi" forniti con lo stesso intervento.

Per gli interventi di manutenzione ordinario o straordinaria si può applicare l'Iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente
- alle prestazioni professionali
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori.



Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista l'applicazione dell'aliquota Iva del 10% anche quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente.

Legittimità urbanistica e detrazioni fiscali: interpello



COLLEGIO GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI DELLA
PROVINCIA DI ANCONA
C.SO GARIBALDI 91/A
60121 ANCONA (AN)

OGGETTO: Consulenza giuridica n. 910-1/2020
Associazione/Ordine COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI
LAUREATI DELLA PROVINCIA DI ANCONA
Codice Fiscale 80011050426
Istanza presentata il 27/06/2020

Con il Decreto legislativo n. 222 del 2016 è stato attuato un riordino complessivo dei titoli e degli atti legittimanti gli interventi edilizi, prevedendo nel contempo un ampliamento della categoria degli interventi soggetti ad attività completamente libera. Tale decreto, che modifica anche alcune disposizioni del D.P.R. n. 380 del 2001, nel delineare i regimi abilitativi previsti in caso di realizzazione di interventi edilizi distingue, tra l'altro, tra:

- interventi realizzabili in edilizia libera, senza alcun titolo abilitativo. In tal caso al fine di realizzare interventi oggetto di agevolazione occorre una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 in cui si indichi la data di inizio lavori e si attesti la circostanza che gli interventi non necessitano di titolo abilitativo.
- interventi in attività libera realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA). Il decreto è, inoltre, corredato dalla Tabella "A" che, nella Sezione II - Edilizia, riporta, in corrispondenza del lavoro da eseguire, la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario.

In attuazione dell'art. 1, comma 2, del citato decreto legislativo n. 222 del 2016, infine, il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ha emanato il decreto ministeriale 2 marzo 2018 al quale è allegato il Glossario Unico delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera.

Pertanto, qualora non risultino necessarie le preventive autorizzazioni edilizie ed effettivamente gli interventi da attuare siano riconducibili nell'ambito della c.d. "edilizia libera" e nel novero degli interventi agevolabili di cui all'articolo 16-bis del TUIR, il contribuente potrà fruire della detrazione in argomento; ciò in quanto non può ritenersi ostativa ai fini del riconoscimento dell'agevolazione la circostanza che per l'immobile non sia ancora concluso il procedimento relativo al condono edilizio, anche considerando che nella fattispecie proposta l'agevolazione non riguarda le spese relative agli interventi che sono stati oggetto del medesimo condono.

Legittimita' urbanistica e D.L. Semplificazioni

DPR 380/2001 (decreto semplificazioni)

Art. 9-bis

Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, **del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi** previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis (introdotto dal decreto semplificazioni)

Lo **stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare** è quello stabilito **dal titolo abilitativo** che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

POST 1942/1967

TITOLO ABILITATIVO INIZIALE + TITOLI SUCCESSIVI (Interventi parziali)

ANTE 1942/1967

MAPPA CATASTALE PRIMO IMPIANTO o DOCUMENTAZIONE PROBANTE
+ TITOLI SUCCESSIVI

Legittimità urbanistica

TOLLERANZE

Il nuovo art 34 bis del DPR 380/2001 (introdotto dal DL semplificazioni)



Comma 1 – tolleranza del 2%

Il primo comma del nuovo articolo riporta:

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

In pratica viene confermata la **tolleranza massima del 2%**, di discordanza tra progetto e costruito, tra quanto riportato nel titolo abilitativo e quanto effettivamente realizzato (prima tale misure era inglobata nell'art.34).

La tolleranza del 2% riguarda:

- altezze dei fabbricati;
- distacchi e distanze tra fabbricati e tra fabbricati e strade;
- cubature e volumetrie;
- superfici coperte (e quindi scoperte);
- "ogni altro parametro delle singole unità immobiliari" quindi ad esempio SLP (superficie lorda di pavimento) e SNR (superficie non residenziale).

Quindi se ci si discosta da quanto previsto dal progetto (nella tolleranza massima del 2%) non si incorrerà a sanzioni.

BONUS FACCIATE

NOVITÀ
2020

B
O
N
U
S
F
A
C
C
I
A
T
E

Ing. Claudia COLOSIMO

Obiettivo:	Decoro urbano
Interventi agevolati	Edifici di qualsiasi categoria catastale. I lavori realizzati per il rinnovamento e il consolidamento della facciata esterna, inclusa la semplice pulitura e tinteggiatura, e gli interventi su balconi, ornamenti e fregi. Beneficiano della detrazione anche i lavori sulle grondaie e i pluviali, su parapetti e cornici. Sono comprese anche le spese correlate: dall'installazione dei ponteggi allo smaltimento dei materiali, dall'Iva all'imposta di bollo, dai diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi alla tassa per l'occupazione del suolo pubblico
Aliquota detrazione	90% .
Limite di spesa	Nessuno. Spesa sostenuta nel 2020.
Durata della detrazione	10 anni
Beneficiari	Come per le altre detrazioni
Requisiti tecnici	<ul style="list-style-type: none">• Edifici ubicati nelle zone A e B indicate nel decreto ministeriale n.1444/1968 e negli strumenti urbanistici comunali• Rispetto del D.M. 26.6.15

BONUS FACCIATE: interventi ammessi



L'agevolazione riguarda, in pratica, tutti i lavori effettuati **sull'involucro esterno visibile dell'edificio**, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).

Il bonus non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

ATTENZIONE

Sono escluse le spese:

- effettuate per interventi sulle superficie confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico
- sostenute per sostituire vetrate, infissi, portoni e cancelli.

E' possibile portare in detrazione anche:

- le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica)
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'iva, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

PRINCIPIO
DELL'ASSORBIBILITA'
PER LE OPERE
ACCESSORIE



BONUS FACCIATE: requisiti dell'edificio

PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA CITTA' DI TRAPANI rielaborazione parziale modificata a seguito del D.D.G. - DRU ARTA n. 42 del 12/02/2010

Rielaborazione parziale del Piano Regolatore Generale, del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione del territorio del Comune di Trapani, approvata con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n° 42 del 12/02/2010. - Adempimenti inerenti le modifiche e le correzioni all'elaborato di piano ai sensi dell'art. 5 del Decreto di approvazione.
Decreto D.D.G. D.P.R.II. Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n° 42 del 12/02/2010.
(Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana (n. 1) n. 19 del 16 aprile 2010 - n. 16)

Link esterno

Norme tecniche di attuazione (PDF)

Tabella dei tipi edilizi (allegato alla I.T.A.) (PDF)

Regolamento edilizio (PDF)

Glossario dei termini urbanistici ed edilizi (allegato al R.E.) (PDF)

Elaborati grafici del progetto di P.R.G. (rielaborazione parziale) (PDF)

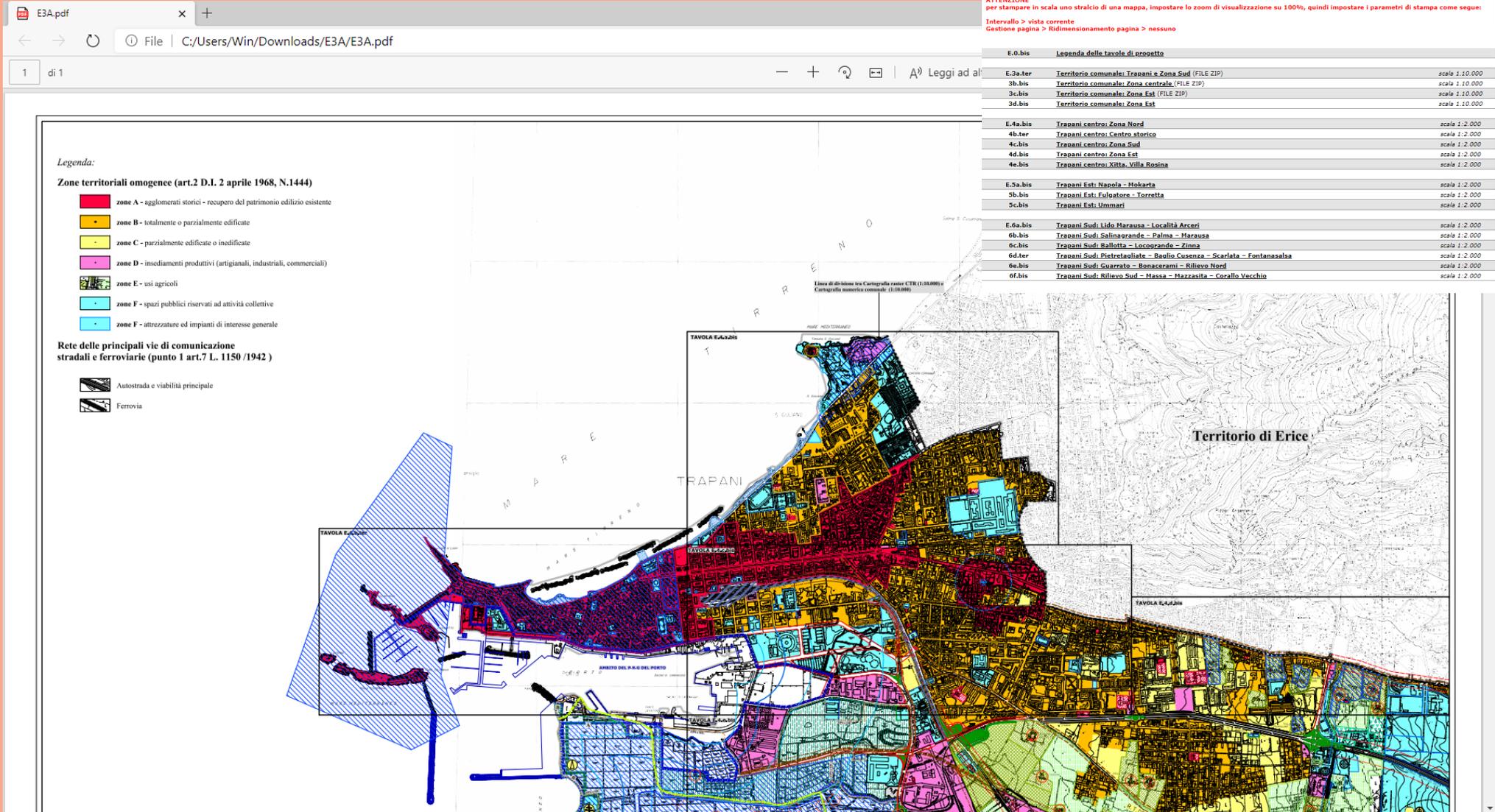
ATTENZIONE

per stampare in scala uno stralcio di una mappa, impostare lo zoom di visualizzazione su 100%, quindi impostare i parametri di stampa come segue:

Intervallo > vista corrente

Gestione pagina > Ridimensionamento pagina > nessuno

E.0.bis	Legenda delle tavole di progetto	
E.3a.ter	Territorio comunale: Trapani e Zona Sud (FILE ZIP)	scala 1:10.000
3b.bis	Territorio comunale: Zona centrale (FILE ZIP)	scala 1:10.000
3c.bis	Territorio comunale: Zona Est (FILE ZIP)	scala 1:10.000
3d.bis	Territorio comunale: Zona Est	scala 1:10.000
E.4a.bis	Trapani centro: Zona Nord	scala 1:2.000
4b.ter	Trapani centro: Centro storico	scala 1:2.000
4c.bis	Trapani centro: Zona Sud	scala 1:2.000
4d.bis	Trapani centro: Zona Est	scala 1:2.000
4e.bis	Trapani centro: Xilita, Villa Rosina	scala 1:2.000
E.5a.bis	Trapani Est: Napoli - Mokarta	scala 1:2.000
5b.bis	Trapani Est: Fulgatore - Torretta	scala 1:2.000
5c.bis	Trapani Est: Ummari	scala 1:2.000
E.6a.bis	Trapani Sud: Lido Marausa - Località Arceri	scala 1:2.000
6b.bis	Trapani Sud: Salinverande - Palma - Marausa	scala 1:2.000
6c.bis	Trapani Sud: Ballotta - Locogrande - Zinna	scala 1:2.000
6d.ter	Trapani Sud: Pietraiolate - Baolio Cusenza - Scarlata - Fontanasalsa	scala 1:2.000
6e.bis	Trapani Sud: Guarzato - Bonacerami - Rilievo Nord	scala 1:2.000
6f.bis	Trapani Sud: Rilievo Sud - Massa - Mazzasita - Corallo Vecchio	scala 1:2.000



BONUS FACCIATE: beneficiari

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati e che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento.

In particolare, sono ammessi all'agevolazione:

- **le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni**
- **gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale**
- **le società semplici**
- **le associazioni tra professionisti**
- **i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali).**

La detrazione non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

Per usufruire dell'agevolazione, i beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, o da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile quando gli interventi sono effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato) o su quegli immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

BONUS FACCIATE: lavori che influenzano la performance energetica



Gli interventi di efficienza energetica

I lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, che influiscono anche dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare specifici requisiti per essere ammessi al bonus:

- i "requisiti minimi" previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015
- i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal decreto ministeriale del 26 gennaio 2010.

Per godere del bonus è comunque necessario che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra i valori indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del citato decreto 11 marzo 2008 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015.

ATTENZIONE

Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente. In sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, che non rendono possibile interventi influenti dal punto di vista termico - se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio - la verifica sul superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

Per gli interventi di efficienza energetica sulla facciate, ai fini delle verifiche e dei controlli, si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (il cosiddetto ecobonus).



BONUS FACCIATE: documenti da conservare

Solo per gli Interventi di efficienza energetica (quelli influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio), considerato che per essi si applicano le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti dal decreto 19 febbraio 2007, in aggiunta agli adempimenti sopra elencati, i contribuenti sono tenuti ad acquisire e conservare:

- **l'asseverazione**, con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi

Per tecnici abilitati si intendono i soggetti abilitati alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente, iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali.

L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate

- **l'attestato di prestazione energetica (APE)** per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.

ATTENZIONE

È possibile utilizzare i bonifici già predisposti per la detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di quella per la riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus).

Risposte e chiarimenti vari sul Bonus facciate

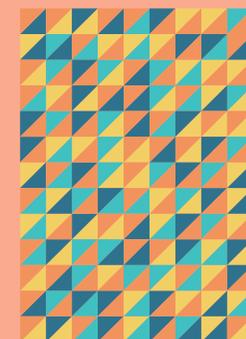
Interpello n. 294/2020: per il restauro di tutte le facciate con installazione dell'isolamento a cappotto i singoli condomini possono optare alcuni per il “bonus facciate” e altri dell’ecobonus”.



Interpello n. 296/2020 i condomini possano beneficiare del bonus facciate, su tutti i lavori di rifacimento delle facciate effettuati sullo stabile condominiale anche per quelle facciate solo **parzialmente visibili** dalla strada. La valutazione, in concreto di quali facciate siano visibili o in parte visibili dalla strada, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla Agenzia in sede di interpello.

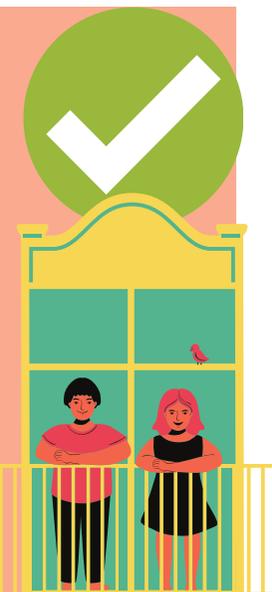


Interpello 287/2020: il rifacimento completo del rivestimento esterno in **tessere di mosaico** delle facciate lato strada rientra nel perimetro applicativo del bonus facciate. In ogni caso, poiché l'intervento non rientra tra quelli di mera pulitura e tinteggiatura della facciata, è necessario valutare la sussistenza degli impedimenti tecnici che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico, se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio. Pertanto, ai fini del bonus facciate, spetterà all'interessato fornire adeguata dimostrazione che l'intervento di rimozione del mosaico non è soggetto all'obbligo di rispetto dei parametri specifici di prestazione energetica. L'Agenzia, inoltre, rileva che nel caso in cui l'intervento di coibentazione non sia eseguito sulla superficie esterna della struttura ma sia realizzato mediante "**insufflaggio della cassavuota**", risultando, quindi, non visibile dall'esterno e irrilevante dal punto di vista del decoro urbano, le relative spese non possono essere ammesse al bonus facciate.

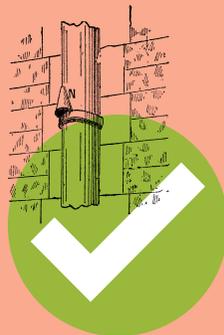


Risposte e chiarimenti vari sul Bonus facciate

Interpello n. 289/2020: il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per il rifacimento della copertura del piano di calpestio del **balcone** e per la sostituzione dei pannelli in vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone, trattandosi di elementi costitutivi del balcone stesso. Il bonus facciate spetta, altresì per le spese sostenute per la ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone nonché per la tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone, trattandosi di opere accessorie e di completamento dell'intervento nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso.



Interpello n. 191/2020 Ai sensi della circolare 2/E dell'AdE sono, inoltre, ammessi al “bonus facciate” lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle **grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.**



Interpello n.185/2020 Devono, invece, considerarsi escluse dal "bonus facciate" le spese sostenute per interventi sulle "**strutture opache orizzontali o inclinate**" dell'involucro edilizio quali, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno nonché per la **sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli** (non rientranti nella nozione di strutture "opache")



TABELLA COMPARATIVA RIEPILOGATIVA

	RISTRUTTURAZIONI	FACCIAE
Aliquota di detrazione	50%	90%
Limite di spesa	96.000 €/u.i.	non previsto
Durata	10 anni	
Fine agevolazione	31/12/2020	
Beneficiari	Uguali : persone fisiche e società	
Categorie di edificio	Residenziali di qualsiasi categoria catastale	Qualsiasi categoria catastale
Interventi agevolabili	A partire da manutenzione straordinaria singole u.i. e manutenzione ordinaria parti comuni	Recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti
Iter ed adempimenti	Uguali	
Documentazione da conservare	Uguali	
Cedibili	Entrambe	
Scontabili	Entrambe	

RIFERIMENTI



<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/agevolazioni/dettristredil36>



<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/bonus-facciate/infogen-bonus-facciate>

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/interpelli-2020>





Grazie per l'attenzione

claudia.colosimo1@gmail.com

