

DOMANDE E RISPOSTE SEMINARIO 29/09/2020
ING. CLAUDIA COLOSIMO

1. Nel caso di cessione del credito in condominio, dato che ci saranno interventi su parti comuni (Trainanti) e interventi sulla singola u.i. (Trainati) le somme sono tutte bonificate dal c/c del condominio? o quelle degli interventi trainati devono essere pagate dal singolo condomino?

La domanda non è di mia competenza in quanto trattasi di materia amministrativa e fiscale.

2. Si può usufruire della detrazione per ristrutturazione (50%) se l'u.i. risulta censita al N.C.E.U. nella categoria F3 (in corso di costruzione), quindi ancora priva di rendita?

Secondo alcune risposte fornite dall'Agenzia delle entrate NO

3. Per il bonus facciamo riferimento al D.M. 2015?

Se la domanda riguarda eventualmente previsti dal bonus facciamo il riferimento normativo è il D.M. 26.6.15.

4. Per un immobile storico, con prospetto in parte rivestito con piastrelle, il cappotto non sarebbe possibile, pena lo sconvolgimento tipologico della facciata. Siamo sicuri che la coibentazione non si possa fare dall'interno?

**Se si vuole accedere al Bonus facciamo la coibentazione dall'interno non è ammissibile.
Se si vuole accedere al Superbonus per l'intervento trainante di cui al comma 1 dell'art.119, la coibentazione dall'interno è ammissibile.**

5. Se ho uno split in un appartamento posso dire che l'intera unità immobiliare è riscaldato? oppure è necessario uno split per vano? o dei kw per mq?

Vedasi risposte FAQ Mef <https://zeroemission.eu/wp-content/uploads/2020/10/faq-superbonus-villarosa-mef.pdf>

6. Se faccio una ristrutturazione importante di primo livello in condominio devo fare le verifiche globali di ogni appartamento?

**Le riporto testualmente quanto indicato dal DM 26.6.15
ristrutturazioni importanti di primo livello: l'intervento, oltre a interessare l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, comprende anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio. In tali casi i requisiti di prestazione energetica si applicano all'intero edificio e si riferiscono alla sua prestazione energetica relativa al servizio o servizi interessati;**

7. Nella demolizione e ricostruzione con cambio di superficie e volume come faccio a confrontare gli APE per il salto di 2 classi essendo variato il rapporto S/V?

Il rapporto S/V non serve più a determinare l'indice di prestazione limite e quindi la classe energetica. La nuova classificazione energetica di cui al DM 26.6.15 è basata sull'edificio di riferimento. Per il superbonus relativamente agli interventi energetici non si hanno riferimenti ma per l'ecobonus 70-75% non è previsto l'incremento di volumetria, che si configura come ampliamento e quindi come nuova costruzione ed in quanto tale non è ammesso all'agevolazione fiscale.

8. E se i piani terra del condominio sono garage o magazzini, quindi unità non riscaldate, posso accedere al superbonus per il cappotto condominiale anche per queste porzioni?

Tecnicamente si può posare il cappotto su queste parti che però non sono superficie lorda disperdente quindi non vanno computate nel calcolo del 25% della superficie lorda disperdente. Anche il beneficio energetico che ne ottiene è molto limitato. Dal punto di vista amministrativo, non ci sono ancora specifiche in merito.

9. Un affittuario di un fabbricato unifamiliare può accedere al Superbonus se il proprietario dell'immobile usufruisce già del superbonus in due unità immobiliare ubicate altrove?

Si

10. Abitazione al P1 e negozio al PT con accesso indipendente posso usufruire dell'ecobonus su entrambi gli immobili? se sì, con quali massimali? la superficie dell'appartamento è > della superficie del negozio.

L'unità commerciale anche se fosse configurabile come unità immobiliare con accesso autonomo e funzionalmente indipendente in edificio plurifamiliare non potrebbe accedere al superbonus per la destinazione d'uso. Se considera invece il complesso delle due unità come condominio, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, come nel suo caso, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per le parti comuni. In questo secondo caso avrebbe 40.000euro per ciascuna u.i. per l'intervento energetico sull'involucro, quale intervento trainante.

11. Qualora ho un fabbricato regolarmente accatastato (ex fabbricato rurale) come A/4 ma ad oggi abbandonato e con il tetto parzialmente diruto; all'interno del fabbricato e' presente un camino non funzionante, posso usufruire della formula sismabonus + ecobonus oppure e' necessario che il fabbricato sia unità collabente?

L'edificio è esistente e dotato di impianto termico quindi per me può accedere al superbonus per gli interventi sia sismici che energetici.

12. Qualora una persona fisica voglia fare un progetto di ristrutturazione di magazzino con cambio uso in commerciale oltre il sismabonus posso usufruire anche dell'ecobonus?

Ecobonus 65% si, purchè l'unità sia allo stato attuale dotata di impianto termico. Super Eco Bonus No.

13. Condominio costituito da 12 u.i. di cui 7 u.i. destinati ad abitazione e 5 u.i. destinati a garage, come calcolo il massimale di spesa per l'intervento trainante di cappotto termico?

Non ci sono specifiche nel merito; l'art.119 parla di unità immobiliari mentre nella guida dell'Agenzia delle entrate si legge la necessità che le unità immobiliari siano dotate di impianto termico; pertanto cautelativamente io calcolerei il limite di spesa per l'intervento energetico che è stato indicato solo sulle ui dotate di impianto termico.

14. In un immobile residenziale senza alcun impianto termico oltre alla detrazione legata al sismabonus 110% posso usufruire delle detrazioni al 50%? Nel caso affermativo, posso cedere i 96.000 euro (sismabonus) + i 48.000 euro della detrazione al 50% alla banca o all'impresa?

Si

15. In fase di progetto si redige la relazione ex legge 10 qualora si cambi il tipo di caldaia indicata (kw, marca..) o i materiali (cappotto in fibra di legno piuttosto che il classico polistirolo...) indicati in relazione però si raggiunge in ogni caso il salto delle due classi energetiche (verificabile in ogni caso a fine lavori) e ovviamente si rispettano i valori indicati dalle norme potrebbe essere un problema in fase di un ipotetico controllo?

Ritengo che il problema possa già presentarsi all'atto della asseverazione durante l'esecuzione dei lavori perché non ci sarebbe rispondenza tra il progetto e l'eseguito, quindi io farei predisporre una nuova relazione di progetto energetica che consenta l'asseverazione.

16. CHIARIMENTI (limite spesa per infissi/finestre) - In un edificio Unifamiliare è importante comprendere se in presenza di un intervento che prevede la realizzazione di un cappotto termico (spesa trainante) con costi stimati di 40.000 euro e infissi per 25.000 euro, il limite di spesa sia solo quello di 50.000 euro (perché gli infissi si considerano facenti parte del medesimo intervento trainante che comprende il cappotto termico), oppure sia possibile fruire della distintamente della detrazione del 110% perché per il cappotto termico si considera la sola spesa di 40.000 euro, mentre gli infissi per 25.000,00 euro rientrano tra gli interventi trainati (nello specifico con limite di detrazione di 60.000 euro).

I due limiti di spesa sono autonomi.

17. È necessaria la presenza dell'agibilità/abitabilità dell'edificio per verificare la legittimità dell'edificio?

La domanda non è di mia competenza in quanto trattasi di materia urbanistica. Ritengo tuttavia che un eventuale segnalazione certificata di agibilità presentata dopo l'ultimazione degli ultimi lavori sull'edificio o il certificato di agibilità rilasciato all'epoca della costruzione non possano provare la legittimità dello stato attuale in quanto riferiti ad una data precisa del passato. Tuttavia a tale documentazione potrebbe essere allegata documentazione utile ai fini della legittimità

18. Considerato che i controlli dell'AdE si estendono fino all'8°anno dalla conclusione dei lavori, la polizza assicurativa dovrà essere rinnovata anche per gli anni a seguire o solamente per il periodo di esecuzione degli stessi lavori?

La domanda non è di mia competenza in quanto trattasi di materia amministrativa e fiscale.

19. La polizza assicurativa è necessaria anche per il bonus ristrutturazioni?

No fermo restando gli obblighi legislativi in materia di assicurazione professionale.

20. la polizza assicurativa è necessaria ogni qual volta abbiamo la cessione del credito?

No fermo restando gli obblighi legislativi in materia di assicurazione professionale.

21. in caso di sismabonus e lavori di ristrutturazione i massimali sono € 96.000 + € 96.000?

Si

22. Unifamiliare + Pertinenza (Magazzino): quali sono i massimali per il cappotto?

Dipende dall'intervento ma si considera un'unica unità

23. in caso di demolizione e ricostruzione si può applicare contestualmente sismabonus ed ecobonus al 110%?

Si, fatto salvo il rispetto dei requisiti previsti

24. Un edificio distrutto dal terremoto del 1968 (catastalmente unità collabente F/2) ed ubicato in un comune della Valle del Belice nella zona di trasferimento, il cui diritto alla ricostruzione è stato trasferito, dallo stesso comune e dietro richiesta del proprietario, in un altro comune sempre della Valle del Belice con progetto approvato in area extraurbana (Agricola), può usufruire del sismabonus? e per usufruire dell'ecobonus quale impianto deve avere l'edificio distrutto dal terremoto del 1968 atteso il notevole lasso di tempo trascorso?

La risposta non sarà esaustiva ma l'Agenzia dell'entrate per le unità collabenti dice solo che occorre dimostrare che l'unità sia stata dotata di impianto termico come definito dal Dlgs 48/2020

25. In un piccolo condominio con tre/quattro unità abitative di cui solo uno ha un impianto di riscaldamento è ammissibile fare il cappotto anche per le unità abitative che non posseggono l'impianto di riscaldamento

Si può fare il cappotto su tutte le unità ma i proprietari delle unità non dotate di impianto termico non potranno accedere alle detrazioni fiscali (ecobonus e superbonus) e quindi dovranno sostenere la spesa. Ricordo inoltre che la presenza di unità non riscaldate influenza anche il calcolo della superficie lorda disperdente.

26. Nel caso di interventi di ristrutturazioni consistenti in demolizione e ricostruzione, ovvero rientranti in "sismabonus" per le parti strutturali, e "bonus ristrutturazioni" per le parti interne, le due operazioni si effettuano separatamente, e cioè con massimale di € 96.000,00 per ciascun intervento, oppure il massimale di € 96.000,00 deve intendersi per la totalità dei lavori?

Si, fermo restando quanto previsto nella guida ristrutturazioni dell'Agenzia delle Entrate