

DOMANDE E RISPOSTE IL WEBINAR DEL 7 OTTOBRE 2020

ING. CLAUDIA COLOSIMO DURANTE

1. Se demolisco un fabbricato in muratura (magari collabente) e lo ricostruisco di forma e volume diverso in c.a. devo comunque procedere al confronto tra classi e usare il metodo convenzionale per classificare ex ante il "rudere"?

Per l'accesso al Superbonus è sempre prevista la classificazione energetica Ante e Post intervento dell'intero edificio cosiddetta ape convenzionale. L'incremento volumetrico seppur eventualmente consentito dallo strumento urbanistico vigente potrebbe non consentirle l'accesso al bonus per quanto riguarda gli interventi energetici, se si considera quanto definito con il previgente ecobonus (65-75%).

2. In un edificio condominiale bisogna riparare un solaio che funge da copertura ad un garage comune a tutti i condomini. Il solaio presenta fenomeno dello sfondellamento. I lavori da eseguire per riparare il solaio possono entrare nel sismabonus? Oppure l'intervento va considerato solamente come ristrutturazione? Quale percentuale di bonus fiscale in questo caso va applicato?

Mi dispiace ma la domanda non è di mia competenza.

3. Un intervento di sostituzione solai e modifiche alle strutture portanti (apertura e chiusura vani porta e/o finestre) di un edificio con struttura portante in muratura, può essere considerato "intervento di adeguamento o miglioramento sismico"? Grazie

Mi dispiace ma la domanda non è di mia competenza.

4. Salve, in caso di demolizione di un edificio in muratura e ricostruzione in c.a. per il sismabonus occorre stabilire la classe di rischio sismico ante e post demolizione?

Mi dispiace ma la domanda non è di mia competenza.

5. Le unità immobiliari di proprietà di due coniugi possono accedere al superbonus 110

Se ciascuna unità è di un coniuge, sì.

6. Per sostituire le caldaie nelle singole unità immobiliari sia come elemento trainato o trainante è necessario che queste siano già registrato al catasto energetico?

L'impianto termico deve essere esistente. Se l'impianto termico ha le caratteristiche per essere censito al catasto occorrerà il rispetto di questo obbligo indipendentemente dall'accesso alle agevolazioni fiscali.

7. Un immobile con 3 scale con 3 codice fiscale tutti con accesso autonomo ma con un garage sotterraneo in comune è possibile accedere al super bonus singolarmente?

Se ci si riferisce a tre edifici plurifamiliari/ condominiali ritengo si possa accedere singolarmente, ma la domanda è prevalentemente di natura amministrativa

8. E' necessario che nel caso di cambio d'uso da non residenziale a residenziale è necessario che questo sia riscaldato?

L'unità immobiliare che vuole accedere al superbonus deve essere dotata di impianto termico allo stato attuale.

9. Se nel titolo che richiedo per i lavori del superbonus faccio rientrare anche un accertamento di conformità posso accedere all'agevolazione?

La domanda è prevalentemente urbanistica e da discutere con l'ufficio tecnico comunale di competenza. Tuttavia io farei due "pratiche" edilizie separate, prima la richiesta di sanatoria e poi le nuove lavorazioni da superbonus su uno stato dei luoghi legittimato.

10. Ma un fienile è dotato di impianto di riscaldamento?

Concettualmente e teoricamente potrebbe.

11. In una villetta anni '50 senza riscaldamento ma con solo due condizionatori, si può considerare impianto termico?

Come riportato in una Faq del MEF i condizionatori (pompe di calore aria/aria di tipo split) La normativa non fa esplicito riferimento ai condizionatori, né includendoli né escludendoli. Si può quindi dedurre che se vengono rispettati i requisiti previsti dal D. Lgs. 192/05, come modificato dal D. Lgs. 40/2020 per la definizione di "impianti di riscaldamento", la sostituzione di climatizzatori possa rientrare nel Superbonus al 110% come intervento trainato

12. Posso installare un impianto termico oggi e presentare la richiesta per l'ecobonus dopo poco tempo? oppure l'impianto deve esistere da N tempo?

Si può installare un impianto termico a proprie spese fermo restando tutti gli obblighi di legge sui rendimenti minimi di cui al D.M. 26/06/15, sui condotti di evacuazione dei fumi, sulla registrazione al catasto, etc e successivamente realizzare degli interventi di ecobonus o superecobonus .

13. Come lo faccio l'Ape ante di un fienile oggetto di cambio di destinazione d'uso a residenziale?

Per la redazione dell'Ape si fa riferimento al relativo D.M. 26.6.15

14. Su un edificio è stata presentata sanatoria art.36 dpr380 ed occorre fare un limitato intervento strutturale. il proprietario può intanto fare il superbonus?

Occorre riformulare la domanda specificando se l'intervento strutturale si vuole incentivare con il superbonus o se con il superbonus si vogliono fare lavorazioni energetiche.

15. Con un progetto di ristrutturazione al 50% devo realizzare riscaldamento a pavimento con detrazione al 65%, posso installare le pompe di calore ed avere la detrazione al 65%.

La sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti rientra nell'ecobonus singole unità al 50-65% fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici previsti. Nel costo dell'intervento oltre al sottosistema di generazione (pompa di calore), rientrano anche i sottosistemi di distribuzione, regolazione, emissione, opere edili ed idrauliche connesse.

16. Nel caso di appartamenti termoautonomi avrò riqualificazione energetica e non ristrutturazione importante di 2 livello perché ogni appartamento presumibilmente sarà sotto il 25% della sup. disperdente totale del condominio.

Occorre riformulare la domanda specificando con quale intervento trainante si vuole accedere al superbonus. La riqualificazione energetica per interventi sull'involucro, come definita dal D.M. 26/06/15, non consente l'accesso né al superbonus (come intervento trainante), né all'ecobonus parti comuni (70-75%).

17. Nel caso di superbonus acquisti, quindi relativo all'acquisto di case antisismiche da imprese di costruzioni previa demolizione totale degli edifici esistenti, l'asse reazione di cui all'art 3 del dm 65/2017 va allegata alla richiesta del permesso di costruire o del deposito al genio civile o ancora prima dell'inizio lavori? può parlare delle procedure relative al sisma bonus acquisti?

Mi dispiace ma la domanda non è di mia competenza.

18. La relazione energetica eventualmente variata va inoltrata al comune prima dei lavori variati o semplicemente prima del fine lavori?

La presentazione della relazione energetica va accompagnata al titolo abilitativo dei lavori.

19. Devo trasformare due magazzini (con impianto assente ovviamente) in abitazione, allo stesso tempo posso accedere al superbonus

Per l'accesso al superbonus per interventi energetici le unità devono essere dotate di impianto termico allo stato attuale dei luoghi.

20. Se sto ristrutturando un immobile non residenziale posso usufruire del sismabonus al 110 per cento e unire a questo il vecchio ecobonus?

Il vecchio ecobonus (65%-70%-75%) è ancora vigente ed applicabile.

21. Se sto ristrutturando un immobile residenziale non riscaldato posso usufruire del sisma bonus al 110 per cento e a questo sommo le detrazioni al 50 per cento?

Si

22. Per il bonus facciate posso inserire qualunque facciata a prescindere dall'esposizione? lo stesso vale per il superbonus?

Per il bonus facciate, le facciate oggetto di intervento devono essere visibili o parzialmente visibili dall'esterno. Per gli interventi energetici agevolabili con il superbonus in merito agli interventi sull'involucro opaco non ci sono prescrizioni circa l'esposizione.

23. Le indagini termografiche sono necessarie?

Il piano di indagini sarà definito dal progettista, tuttavia la termografia non è un obbligo normativo.

24. La diagnosi energetica va inviata anch'essa al comune o all'enea?

La diagnosi energetica non è un documento da redigere obbligatoriamente secondo il superbonus ed in ogni caso non va inviata né al Comune né ad Enea. Tuttavia, nei casi previsti dal D.M. 26/06/15 ,può essere necessario predisporla a prescindere dalla volontà di accedere alle detrazioni fiscali.

25. Il costo di eventuali indagini termiche rientra fra le spese agevolabili?

La normativa non fa esplicito riferimento, né includendole né escludendole.

26. Nel caso di un immobile costituito da 3 unità immobiliari residenziali con accesso unico e da un garage al piano terra è necessario che costituiscano il condominio per accedere al superbonus? se è no, le murature che sono proprietà comune verranno fatturate ad una sola persona che sarà una sorta di rappresentante dell'intero edificio oppure ogni proprietario deve intestarsi la sua quota parte? nel caso in cui si sostituiscono anche gli infissi vale la stessa cosa?

La domanda è prevalentemente di natura amministrativa e fiscale.

27. Nell'asseverazione sismabonus oltre il passaggio di classe è obbligatorio asseverare la spesa, ma nel caso di combinazione sismabonus e agevolazioni ecobonus (tipo infissi) questi vanno computati all'interno dell'asseverazione sismabonus o bisogna distinguere computo strutturale con computo altro?

Mi dispiace ma la domanda non è di mia competenza.

28. Se già con il cappotto raggiungo il salto delle due classi, anche la sostituzione degli infissi andrà al 110 %? nel caso in cui ho 2 unità immobiliari, per l'isolamento termico per unità spettano euro 40.000, le spese degli infissi rientrano all'interno dei 40.000 euro?

Anche se con il solo cappotto si fa il salto di due classi è possibile inserire interventi trainati con l'aliquota maggiorata del 110%. Gli infissi hanno un proprio limite di spesa per unità immobiliare.

29. La polizza deve essere redatta per ogni progetto specifico o può essere una polizza generale?

Non ci sono specificazioni nel merito.

30. Come intervento trainante che riguarda il cappotto termico, al fine di poter ottenere un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, è possibile considerare il rifacimento delle strutture opache orizzontali (solaio di copertura e solaio che divide l'appartamento dal piano cantinato)?

Negli interventi di isolamento termico trainanti rientrano tutti quelle che riguardano la superficie lorda disperdente opaca, quindi anche la copertura ed il solaio di primo impalcato.

31. Per gli edifici in cui l'iter burocratico relativo agli interventi è iniziato prima dell'emanazione dei decreti, e si volesse accedere agli sgravi fiscali del 110%, come ci si deve comportare con la stesura dell'APE pre-intervento? Come si bisogna darne evidenza?

Non ci sono specificazioni al riguardo pertanto non essendo previsto il deposito dell'Ape ante all'inizio dei lavori credo si possa farla redigere anche successivamente ed eventualmente depositare varianti al titolo abilitativo laddove gli interventi energetici per soddisfare il salto di due classi energetico modificassero alcune delle lavorazioni autorizzate. Sicuramente è più importante individuare correttamente le imputazioni di spesa, in funzione del momento di sostenimento della stessa o di emissione della fattura (in caso di sconto in fattura).

32. Si può fare il superbonus su un fabbricato sprovvisto di qualsiasi tipo di impianti di riscaldamento? mentre su quelli dove vi sono vecchie stufe a legna e condizionatori?

Le unità immobiliari per accedere al superbonus per interventi riguardanti gli impianti termici devono essere dotate di impianto termico come definito dal D.Lgs.48/2020.

33. Nel momento in cui facciamo come intervento il cappotto, questo deve essere certificato come intero pacchetto anche dall'azienda che lo vende?

Ogni cappotto è un kit con una propria certificazione del produttore.

34. Nel caso in cui ho una villetta unifamiliare con una porzione destinata a garage che è comunque riscaldato, quest'ultimo può accedere al superbonus?

Riterrei di sì.

35. Un condominio con caldaie autonomi, può usufruire dell'ecobonus?

Si

36. Effettuando interventi trainati nelle unità immobiliari facenti parte di condominio (ovviamente post interventi trainanti), occorrerà accertare, comunque, la loro conformità urbanistica?

Non ci sono specificazioni normative nuove nel merito.

37. A quanto ammontano le spese tecniche?

Per le spese professionali la congruità va valutata rispetto al D.M. 17/06/16.

38. In caso di un condominio vincolato dalla BB.CC.AA., posso usufruire del 110% ristrutturando una sola u.i. e senza elemento trainante? Il salto di due classi deve riguardare solo la singola u.i. o l'intero condominio?

Per gli edifici "vincolati" ai sensi del D.Lgs.42/04 è possibile accedere al superbonus anche con i soli interventi trainati purché quest'ultimi consentano il salto di due classi dell'intero edificio.

39. In un edificio formato da due unità abitative appartenenti ad un unico proprietario, di cui una è data in comodato, una ha impianti senza libretto e l'altra con libretto, possono entrambe accedere al superbonus per sostituzione degli stessi e cappotto termico?

Al momento ai sensi della circolare 24/E dell'Agenzia dell'entrate dello scorso 08.08.2020 sono esclusi dal superbonus gli edifici plurifamiliari in cui le unità immobiliari sono di un unico proprietario o comproprietari. La mancanza di libretto di impianto è sanabile. In ogni caso occorrerà realizzare in primis un intervento trainante sull'edificio