

# SUPERBONUS 110% E RICOSTRUZIONE POST SISMA

---

Prof. Adriano Cecconi

[prof.adriano.cecconi@gmail.com](mailto:prof.adriano.cecconi@gmail.com)

cell. 3490828932



Fino al 31/12/2022  
con il 30% dei lavori  
eseguiti entro il  
30/06/2022

# PROBABILE PROROGA SUPERBONUS UNIFAMILIARI

PER I CONDOMINI + STABILI PLURIFAMILIARI DI PROPRIETÀ  
DI UN UNICO SOGGETTO, LA PROROGA È AL 2025, MA  
DIFFERENZIATA:



Per le spese sostenute fino al 31/12/2023:  
detrazione 110%



70% di detrazione per le spese sostenute nel  
2024



65% di detrazione per le spese sostenute nel  
2025

# SUPERBONUS 110%

il comma 1-ter afferma «Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo di cui al comma 1 [interventi di efficienza energetica ammessi al Superbonus] spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione»

- il comma 4-quater «nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato d'emergenza», il Superbonus per interventi antisismici spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

# SUPERBONUS 110%

È stato, inoltre, inserito il comma 4-ter ai sensi del quale i limiti delle spese ammesse al Superbonus sono aumentati del 50% per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei Comuni di cui agli elenchi allegati al decreto legge n. 189/2016, e di cui al decreto legge n. 39/2009. In tal caso, tuttavia, il Superbonus è alternativo al contributo per la ricostruzione. La norma è stata ulteriormente modificata al fine di estendere tale disposizione - prima limitata ai soli Comuni del Centro Italia colpiti dal sisma del 2016/2017 e a quelli dell'Abruzzo colpiti dal sisma

2009 - a tutti i Comuni interessati da eventi sismici avvenuti dopo il 2008 dove sia stato dichiarato lo stato d'emergenza.

# GLI ULTERIORI INCENTIVI FISCALI

Le detrazioni spettanti a fronte di interventi edilizi sono calcolate sulle spese eccedenti il contributo previsto per la ricostruzione. Si tratta, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, delle detrazioni spettanti per interventi di:

- 1) recupero del patrimonio edilizio, di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del Tuir (Dpr n. 917/1986)
- 2) efficienza energetica, di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013 (Ecobonus) e all'articolo 119, commi 1 e 2, del decreto legge n. 34/2020 (Superbonus)
- 3) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto legge n. 63/2013 (Sismabonus) e all'articolo 119, comma 4, del decreto legge n. 34/2020 (Superbonus)
- 4) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna (bonus facciate), di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160/2019
- 5) installazione di impianti fotovoltaici, di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del Tuir, e all'articolo 119, commi 5 e 6, del decreto legge n. 34/2020 (Superbonus)
- 6) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, di cui all'articolo 16-ter del decreto legge n. 63/2013 e al comma 8 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34/2020 (Superbonus).

# COMBINAZIONE SUPERBONUS - CONTRIBUTO RICOSTRUZIONE

- il Superbonus e ogni altro incentivo fiscale spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione
- il Superbonus spetta per le spese sostenute per tutti gli interventi edilizi, ammessi alla predetta detrazione, di riparazione o di ricostruzione in sito disciplinati dalle ordinanze commissariali, nonché per gli interventi di ricostruzione degli edifici danneggiati per i quali si sia resa obbligatoria la ricostruzione in altro sito
- è possibile redigere un progetto unitario dell'intervento e un unico computo metrico estimativo per accedere al Superbonus, nonché ai contributi per la ricostruzione post sisma, ferma restando la chiara riferibilità, nell'ambito del computo metrico, delle spese finanziate con il contributo e quelle eccedenti ammesse al Superbonus

# COMBINAZIONE SUPERBONUS - CONTRIBUTO RICOSTRUZIONE

con riferimento agli interventi edilizi su edifici con danni lievi, per i quali si intende fruire del Superbonus ai sensi dell'articolo 119, commi 1, 2, 4-bis, 5, 6 e 8 del decreto Rilancio, il termine di esecuzione dei lavori è ulteriormente prorogato di sei mesi. In caso di interventi edilizi su edifici con danni lievi che comportano lavorazioni finalizzate al miglioramento sismico dell'edificio che rientrino nel Superbonus ai sensi del comma 4, del medesimo articolo 119, il termine di esecuzione dei lavori è equiparato a quello previsto per gli interventi sugli edifici con danni gravi

le disposizioni sopra riportate si applicano anche agli interventi per i quali sia già stato emanato il decreto di concessione del contributo e anche, ove occorra, previa presentazione di varianti in corso d'opera nel rispetto della normativa sulla ricostruzione.

# L'ASSEVERAZIONE

Tutti gli interventi effettuati con il superbonus 110% devono essere asseverati

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

Ai fini della semplificazione degli adempimenti correlati, è possibile presentare un unico progetto e un unico computo metrico, ferma restando la chiara riferibilità, nell'ambito del computo metrico, delle spese finanziate con il contributo e quelle eccedenti ammesse al Superbonus.

# COME PRESENTARE LA PRATICA COMBINATA? (SUPERBONUS + RICOSTRUZIONE)

Il professionista incaricato alla presentazione dell'istanza relativa al contributo per la riparazione o ricostruzione dell'edificio danneggiato dal sisma depositerà, utilizzando la piattaforma informatica e con le modalità previste dalle ordinanze commissariali, potrà presentare un unico progetto presso gli enti preposti (uffici speciali della ricostruzione e Comuni territorialmente competenti), corredandolo di tutta la documentazione richiesta dalle rispettive norme di riferimento e dichiarando di voler fruire del Superbonus per la parte eccedente il contributo concesso dall'ufficio ricostruzione.



# PROCEDURA SUPERBONUS 110%

Se il cittadino legittimato a presentare l'istanza per la richiesta dei contributi per la riparazione o ricostruzione dell'edificio danneggiato dal sisma non ha ancora provveduto all'inoltro della richiesta, a mezzo del professionista incaricato, può accedere al contributo mediante il deposito di un unico progetto.

La documentazione richiesta per il Superbonus può essere depositata per vie ordinarie al Comune territorialmente competente o trasmessa mediante l'applicazione informatica predisposta dalla struttura commissariale alla quale accedono anche i Comuni del cratere. In tal caso, il Comune acquisisce la documentazione, comprese le asseverazioni richieste al professionista, al proprio protocollo.

**È possibile, inoltre, accedere alle agevolazioni fiscali anche nel caso in cui i lavori siano in corso d'opera e il soggetto interessato intenda, mediante una variante al progetto originario, eseguire interventi e/o procedere all'acquisto di beni per i quali è consentito fruire degli stessi incentivi.**

# SPESE ACCESSORIE AL SUPERBONUS 110%

- Sono detraibili a condizione che i lavori vengano effettivamente eseguiti! Si tratta, per esempio delle spese per perizie e sopralluoghi preventivi, progetti ecc. oppure spese per l'acquisto dei materiali, per il loro smaltimento, per l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).
- **REGOLA GENERALE: L'INTERVENTO PRINCIPALE «ATTIRA» GLI INTERVENTI** integrati o correlati **AD ESSO** di categorie diverse all'interno dell'incentivo (per esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio nel suo insieme, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria).
- Inoltre, per l'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni agevolative, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore". Ai fini dell'applicazione del Superbonus, pertanto, la detrazione si applica, nei limiti previsti per ciascun intervento, anche alle spese sostenute per gli interventi di "completamento" dell'intervento "complessivamente" considerato che, in assenza della predetta correlazione, non sarebbero, invece, agevolabili

# CONTRIBUTO PER LA RICOSTRUZIONE

- si ritiene irrilevante l'eventuale circostanza che il contributo sia erogato con riferimento alle spese sostenute per l'intervento "principale" in quanto sono ammesse al Superbonus le spese di completamento rimaste effettivamente a carico del contribuente.
- Pertanto, a titolo esemplificativo, se l'ufficio speciale per la ricostruzione provvede ai sensi delle ordinanze commissariali a erogare contributi per interventi ammessi al Superbonus, sia trainanti che trainati (per esempio, pompa di calore, cappotto termico eccetera), è possibile fruire del Superbonus con riferimento alle spese eccedenti il contributo ("in acollo") anche se le stesse si riferiscono a lavorazioni o beni (finiture, materiale di completamento eccetera) che autonomamente non godrebbero del beneficio fiscale.
- Rimane l'obbligo, in carico al professionista, di produrre in visione al competente ufficio speciale per la ricostruzione anche le fatture non liquidate ai sensi delle ordinanze commissariali, così come previsto nella disciplina relativa al sisma 2016.

# IL SUPERBONUS PER I LAVORI IN CORSO D'OPERA AL 1° LUGLIO 2020

- Come precisato nella circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020: “La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e si applica alle spese sostenute, per interventi “trainanti” e “trainati”, dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 (ora al 30 giugno 2022), indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi”. La detrazione delle spese sostenute nell'anno 2022 andrà ripartita, invece, in quattro quote annuali di pari importo. Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici effettuati dai condomini nonché dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento a edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate possedute da un unico proprietario o in comproprietà, per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, il Superbonus spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Dal punto di vista della normativa fiscale, pertanto, non vi sono preclusioni alla possibilità di detrarre anche le spese sostenute dal 1° luglio 2020 relative a interventi in corso d'opera, anche realizzati mediante eventuali varianti progettuali, fermo restando l'obbligo di rispettare ogni altro adempimento richiesto.

# IL SUPERBONUS PER I LAVORI IN CORSO D'OPERA AL 1° LUGLIO 2020

- Naturalmente, anche con riferimento a interventi già avviati prima del 1° luglio 2020, il Superbonus spetta per i costi sostenuti in eccedenza rispetto al contributo rientranti nel progetto approvato dal Comune ai fini del decreto di concessione dello stesso contributo. Qualora per i lavori in corso al 1° luglio 2020 sia stata presentata la richiesta di contributi per la riparazione o ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma ma non anche l'asseverazione prevista dal Dm n. 58/2017, ai fini del Sismabonus o del Superbonus, il deposito della stessa asseverazione deve essere effettuato tempestivamente. Il deposito dell'asseverazione può avvenire, quindi, contestualmente alla presentazione di eventuali varianti o, comunque, come documentazione integrativa nel corso dei lavori (in tal senso, parere del Consiglio Superiore dei lavori Pubblici n. U.0003315 del 30 marzo 2021).

# CONFORMITA' URBANISTICA NELLA RICOSTRUZIONE POST SISMA

- Ai fini della verifica della compatibilità urbanistica degli interventi di ripristino/ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma, anche con totale demolizione e ricostruzione, si applica l'articolo 12, comma 2, del decreto legge n. 189/2016, come modificato dal decreto legge n. 76/2020, che è norma speciale, nonché le disposizioni delle ordinanze commissariali n. 100/2020 e n. 107/2020. In particolare, rispetto alle limitazioni introdotte anche dalla più recente normativa del 2020, per i casi di “ristrutturazione edilizia” degli immobili vincolati o di quelli ubicati nei centri storici (per i quali è previsto il mantenimento della sagoma, dei prospetti, eccetera), risulta prevalente, per specialità, la previsione di semplificazione, riferita ad hoc agli interventi rientranti nell'ambito della ricostruzione. In particolare, il comma 2 dell'articolo 12 del decreto legge n. 189/2016, è stato modificato dal comma 6 dell'articolo 10 del decreto legge n. 76/2020, che ha espressamente escluso, l'“obbligo di speciali autorizzazioni”, “anche con riferimento alle modifiche dei prospetti”. La lettera inequivoca della norma speciale derogatoria non consente dubbi interpretativi e non lascia spazio a soluzioni restrittive di diverso tenore. Pertanto, ai predetti fini non si applicano le norme del Testo unico dell'edilizia (Dpr n. 380/2001), anche per quanto concerne le ristrutturazioni edilizie nei centri storici.
- Per quanto concerne gli ulteriori profili urbanistici si applicano le disposizioni previste dall'ordinanza commissariale n. 107/2020 alla quale si rinvia.



# TEMPI DI CONCLUSIONE DEI LAVORI

Le ordinanze commissariali precisano che i tempi previsti per la conclusione dei lavori per la riparazione o la demolizione e ricostruzione degli edifici con danni lievi sono ulteriormente prorogati se il cittadino ha manifestato la volontà di usufruire anche del Superbonus.

In particolare, qualora oltre al contributo per la ricostruzione, si intenda fruire anche, del Superbonus spettante per gli interventi di efficienza energetica “trainanti” e “trainati”, i tempi previsti per la conclusione dei lavori, ai fini della concessione del predetto contributo, sono prorogati di ulteriori sei mesi rispetto ai tempi individuati dalle stesse ordinanze commissariali.

Qualora, invece, siano realizzati interventi antisismici ammessi al Superbonus (articolo 119, comma 4, del decreto legge n. 34/2020), il termine di ultimazione dei lavori ai fini della concessione del contributo per la ricostruzione è quello previsto, nelle Ordinanze commissariali (n. 108/2020 e n. 111/2020), per gli interventi su edifici con danni gravi.

# IL SUPERBONUS NEGLI AGGREGATI EDILIZI (1)

Le ordinanze del Commissario per la ricostruzione del sisma 2016 definiscono “aggregato edilizio” un insieme di almeno tre edifici (unità strutturali) strutturalmente interconnessi tra loro con collegamenti anche parzialmente efficaci, anche derivanti da progressivi accrescimenti edilizi, che possono interagire sotto un'azione sismica.

Ogni singolo edificio che costituisce l'aggregato può, a sua volta, essere costituito da più unità immobiliari.

L'aggregato è riparato o ricostruito mediante un unico progetto; anche il contributo per l'intervento edilizio è unico e stabilito per l'intero aggregato ancorché individuato sulla base delle singole unità immobiliari che lo compongono.

*\*Qualora all'interno dell'aggregato siano presenti edifici non danneggiati o danneggiati in misura tale da non richiedere un'ordinanza di inagibilità, l'intervento unitario è possibile soltanto nell'ipotesi in cui la superficie complessiva di tali edifici non superi il 20% di quella dell'intero aggregato e sempre che sia dimostrato che l'intervento unitario, comprensivo degli edifici agibili, sia indispensabile a garantire il raggiungimento della capacità di resistenza prevista dalle norme tecniche vigenti.*

# IL SUPERBONUS NEGLI AGGREGATI EDILIZI (2)

- I proprietari delle unità strutturali (edifici) che compongono l'aggregato si costituiscono in consorzio in coerenza con la disciplina indicata nel decreto "sisma" (decreto legge n. 189 del 2016) e nelle ordinanze commissariali.
- Ai fini dell'applicazione del Superbonus, all'aggregato edilizio si applicano le medesime disposizioni previste per i condomini in relazione al trattamento delle parti comuni, ferma restando la ripartizione delle spese fra i proprietari delle unità che costituiscono il consorzio.
- In particolare, i soggetti legittimati avranno diritto al Superbonus sulla quota di spesa per gli interventi realizzati sulle parti comuni, eccedente il contributo per la ricostruzione attribuibile a ogni singola unità immobiliare.

# GLI AGGREGATI EDILIZI E IL CONSORZIO

- Appare opportuno premettere come la **costituzione del consorzio sia adempimento obbligatorio in tutti i casi si debba procedere ad intervento in aggregato edilizio**. (salvo nei casi in cui debba considerarsi esclusa – es: edifici appartenenti ad unico proprietario). La realizzazione dell'intervento in aggregato edilizio, a sua volta, e, di conseguenza **la costituzione del consorzio tra i proprietari deve considerarsi obbligatoria ove il comune territorialmente competente**, nei centri storici e nuclei urbani e rurali, ma anche sulla base delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e paesaggistiche del tessuto edilizio **abbia identificato aggregati edilizi da recuperare attraverso interventi unitari adottando, al riguardo, una deliberazione di consiglio comunale in cui gli stessi aggregati vengono perimetrati e localizzati catastalmente**. (art. 16 Ordinanza 19). In mancanza di una specifica determinazione dell'amministrazione comunale, i proprietari degli edifici che costituiscono l'aggregato medesimo possono, comunque, costituirsi volontariamente in consorzio, manifestando la volontà unanime di realizzare l'intervento di riparazione o ricostruzione attraverso un'unica progettazione e una congiunta realizzazione dei lavori. (art. 15 ordinanza 19). Sono sempre ammesse a contributo le spese di costituzione del consorzio.
- Fonte: [https://sisma2016.gov.it/wp-content/uploads/2021/02/DISCIPLINA-INTERVENTI-UNITARI-E-AGGREGATI-EDILIZI\\_def.pdf](https://sisma2016.gov.it/wp-content/uploads/2021/02/DISCIPLINA-INTERVENTI-UNITARI-E-AGGREGATI-EDILIZI_def.pdf)

# LA NATURA GIURIDICA DEL CONSORZIO

- Per l'esecuzione degli interventi unitari sugli aggregati edilizi i proprietari si riuniscono in consorzio. Il consorzio fra proprietari di immobili non corrisponde alla fattispecie prevista dagli articoli 2602 c.c. e seguenti, in quanto quest'ultima presuppone la necessaria qualifica di imprenditore dei partecipanti.
- Una figura giuridica assimilabile potrebbe rinvenirsi nel consorzio di urbanizzazione, mediante il quale i proprietari di terreni situati in aree destinate ad insediamenti industriali, abitativi o turistici si associano al fine di realizzare su tali aree i servizi e le opere imposte dalla normativa urbanistica.
- Anche se il dibattito dottrinale non è assopito, si può ritenere che il consorzio di questo tipo possa essere inserito tra i contratti atipici a causa mista nel quale confluiscono elementi propri della comunione ed altri propri delle associazioni non riconosciute
- Costituzione del consorzio → norme associazioni non riconosciute
- Costituzione, gestione e manutenzione dei beni comuni → norme condominio

# GLI ASPETTI TRIBUTARI DEL CONSORZIO (1)

- risposta formulata dall'Agenzia delle Entrate-Direzione Regionale dell'Umbria all'Interpello n.912-31/2020 proposto dall'Ufficio Speciale della Regione Umbria secondo la quale i consorzi *“Hanno potere di rappresentanza in forza di un mandato collettivo, conferito da più soggetti con unico atto e nell'interesse comune, pertanto agiscono in nome e per conto dei singoli consorziati (mandanti) e gli effetti giuridici discendenti dai rapporti instaurati con i terzi si trasferiscono immediatamente in capo agli stessi consorziati”*.
- La stessa Agenzia delle Entrate, per le motivazioni sopra esposte, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, specifica che : **“...i consorzi in argomento (volontari od obbligatori) sono da intendersi come mandatari con rappresentanza, che agiscono in nome e per conto dei singoli consorziati(mandanti), i quali assumono la veste di:**
- - consumatori finali, rimanendo definitivamente incisi dall'imposta sul valore aggiunto, solo se non agiscono nell'esercizio d'impresa, arti o professione; ovvero se, comunque, non hanno diritto alla detrazione dell'imposta;
- - soggetti passivi d'imposta, se agiscono nell'esercizio d'impresa arte e professione, con la possibilità di esercitare il diritto di detrazione e, eventualmente, la richiesta di rimborso del tributo a credito per l'Iva assolta sugli acquisti.

# GLI ASPETTI TRIBUTARI DEL CONSORZIO (2)

- *Pertanto, le fatture che verranno emesse dalla ditta appaltatrice dei lavori o dai singoli professionisti dovranno essere intestate pro quota a ciascun consorziato, con l'indicazione del consorzio di appartenenza e l'applicazione della corretta aliquota Iva.*
- *In nessun caso i consorzi disciplinati dal decreto-legge n. 189/2016 e dalle successive ordinanze, potranno emettere fattura nei confronti dei singoli consorziati in quanto, per espressa previsione di legge, non svolgono attività d'impresa, ma hanno natura associativa senza scopo di lucro.*

# LA COSTITUZIONE DEL CONSORZIO (1)

- Serve un atto con data certa. Cosa s'intende per data certa?
- il codice civile, con l'art. 2704, preveda che “la data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa e computabile riguardo ai terzi, se non dal giorno in cui la scrittura è stata registrata o dal giorno della morte o della sopravvenuta impossibilità fisica di colui o di uno di coloro che l'hanno sottoscritta o dal giorno in cui il contenuto della scrittura è riprodotto in atti pubblici o, infine, dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento”
- Lo stesso codice, enumera una serie di ipotesi nelle quali la data della scrittura privata, nonostante non possa essere desunta automaticamente dall'autenticazione della firma, può comunque essere identificata come precedente ad un determinato giorno, al chiaro scopo di tutelare i terzi, non presenti al momento della stesura. La serie è da considerarsi assolutamente non tassativa e perciò integrabile con altre circostanze che permettano, in modo altrettanto sicuro, di stabilire la data di formazione dell'atto.

# LA COSTITUZIONE DEL CONSORZIO

- Tra queste, (oltre alla registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate) in considerazione della praticità e, non ultimo, della gratuità della procedura, si intende segnalare, quale strumento utile per dotare un documento di data certa, quello di inviarlo tramite Posta Elettronica Certificata: la certezza della data, in tal caso, è fornita dalle ricevute di consegna e di accettazione del messaggio di posta elettronica certificata – proveniente da analogo tipologia di casella di posta elettronica - da conservare in modalità cartacea e digitale.
- Al riguardo, pertanto, l'Ufficio per la Ricostruzione riterrà ammissibile e conforme allo spirito del dettato normativo, una procedura che preveda che, a seguito della costituzione del consorzio tra i soggetti legittimati a presentare istanza per il contributo per la riparazione o ricostruzione di aggregati edilizi danneggiati dal sisma, la trasmissione dell'atto costitutivo, redatto sulla base dello schema tipo fornito dalla struttura commissariale (link: <http://sisma2016.gov.it> ), venga trasmesso tramite posta certificata, oltre che al comune territorialmente competente, alla PEC dell'area preposta dell'USR.
- Il consorzio è validamente costituito con la sottoscrizione dei proprietari che rappresentano il 51% della superficie utile degli edifici che fanno parte dell'aggregato, compresi gli edifici ad uso non abitativo.

# IL POTERE SOSTITUTIVO DEL COMUNE

- Nell'ipotesi in cui non sia raggiunta la maggioranza assoluta, in termini di superficie utile, necessaria a costituire il consorzio, (in altre parole, i soggetti sottoscrittori non siano rappresentativi di almeno il 51% della superficie utile dell'aggregato) il comune si sostituisce ai proprietari assenti, irreperibili o dissenzienti per la sottoscrizione dell'atto (al fine di raggiungere il quorum necessario).
- E' questa l'azione sostitutiva che il comune esercita per consentire la regolare costituzione del consorzio.
- Il Comune, tuttavia può inoltre valutare di esercitare un'ulteriore azione sostitutiva al fine di consentire la regolare esecuzione dei lavori.
- Infatti sia nel caso descritto nel primo capoverso, ma anche nelle ipotesi in cui, pur validamente costituito, il contratto di consorzio non sia stato sottoscritto dall'unanimità dagli aventi diritto, il Comune può provvedere all'occupazione temporanea degli immobili di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio qualora sia indispensabile al fine di consentire l'effettuazione degli interventi edilizi necessari al ripristino dell'agibilità di tutti gli edifici.

# E SE IL COMUNE NON ESERCITA QUESTO POTERE SOSTITUTIVO?

- Laddove il Comune decida di non sostituirsi ai dissenzienti, il consorzio per garantire gli interventi indispensabili ad assicurare l'agibilità dell'intero aggregato agisce con le maggioranze previste dall'art. 6 comma 11 del decreto legge. **Saranno valide, quindi, le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà della superficie utile complessiva degli immobili ricompresi nell'intervento unitario. E SE SI DECIDE DI FARE IL SUPERBONUS, LE MAGGIORANZE SARANNO SEMPRE QUESTE?**
- Verrebbero escluse dal contributo le finiture delle parti di proprietà esclusiva dei dissenzienti, rimanendo coperte dal beneficio le opere indispensabili per assicurare l'agibilità strutturale dell'intero aggregato ed il ripristino delle finiture esterne.

# IL CONSORZIO VOLONTARIO

- In assenza del provvedimento comunale di perimetrazione dell'aggregato ai sensi dell'art.16 dell'ordinanza 19, i proprietari degli immobili danneggiati che formano parte di un aggregato, possono comunque costituirsi in consorzio volontario, purché rappresentanti il 100% della superficie dell'aggregato medesimo. (si veda al riguardo il comma 5 dell'art. 3 dell'ordinanza 39).
- In mancanza dell'unanimità degli aventi diritto è pertanto impossibile procedere ai sensi dell'art.15 dell'ordinanza 19 e costituire un consorzio per la gestione unitaria dell'intervento sull'aggregato, né è altresì possibile richiede l'intervento sostitutivo del Comune in quanto espressamente contemplato solo per gli aggregati perimetrati dal medesimo ente.
- Si ritiene, tuttavia, che il Comune possa in ogni momento, verificatane la compatibilità strutturale, urbanistica ed edilizia, procedere ai sensi dell'art.16 dell'ordinanza 19 e perimetrare l'aggregato avviando le procedure per la costituzione del consorzio obbligatorio.
- *E' opportuno sottolineare, tuttavia, come né la norma primaria né le ordinanze derogano al principio secondo il quale il controllo edilizio ed urbanistico del territorio sia di stretta competenza dell'amministrazione comunale.*

# CONSORZIO VOLONTARIO - RUOLO DEL COMUNE

- Si segnalano, al riguardo, due particolari fattispecie:
  - a) Presenza di ulteriori edifici che, pur avendo un'interazione strutturale con quelli facenti parte del costituendo aggregato, non siano rappresentati all'interno del contratto consortile;
  - b) Presenza di situazioni di natura urbanistica o di rischio, che rendano necessaria una valutazione preventiva su ipotesi di delocalizzazione parziale o totale delle unità strutturali comprese nell'aggregato.
- **E' opportuno tuttavia che il Comune declini, mediante un provvedimento amministrativo, casi, criteri e modalità rispetto ai quali venga esercitata la propria potestà.** In mancanza di tale provvedimento, infatti, l'Ufficio Speciale non potrà esimersi dal dare ulteriore corso all'iter amministrativo qualora sia legittimamente inoltrata una richiesta di contributo per la realizzazione dei lavori di riparazione o di ricostruzione di un aggregato edilizio in ottemperanza alle norme disciplinate delle ordinanze commissariali.

# DOMANDA DI CONTRIBUTO DANNI GRAVI SISMA CENTRO ITALIA

- La proroga al 30 settembre 2021 riguarda i contributi alla ricostruzione per i danni gravi subiti dagli immobili durante il sisma del 2016, normati in ultimo dall'ordinanza n. 111 del 2020, che ha infatti prorogato al 31 dicembre 2021 i termini per la presentazione delle domande per questo tipo di contributo, prevedendo però una sorta di step intermedio.
- Entro il ~~31 luglio 2021~~ **30 settembre 2021**, infatti, tutti i soggetti legittimati ad ottenere il contributo sono obbligati a presentare una apposita dichiarazione con la manifestazione di volontà a presentare la richiesta di contributo e la quantificazione, sia pure sommaria, del danno, qualora tale domanda non sia già stata inoltrata al competente Ufficio Speciale per la Ricostruzione.
- Le modalità e la modulistica per ottemperare a questa prima scadenza - lo ricordiamo - sono state disciplinate dal Decreto n. 234 del 31 maggio 2021. Il modello "Dichiarazione di manifestazione di volontà a presentare la domanda di contributo per danni gravi, ai sensi dell'art. 9 dell'O.C. 111/2020" allegato al decreto, infatti, "indica i dati indispensabili che devono essere dichiarati dai soggetti legittimati o loro delegati, al fine di corrispondere all'esigenza di procedere ad un censimento puntuale dello stato del danno e delle risorse finanziarie necessarie a completare l'opera di ricostruzione".

# DOMANDA DI CONTRIBUTO DANNI GRAVI SISMA CENTRO ITALIA

- La dichiarazione, specifica il decreto, “dovrà essere resa in relazione ad ogni singolo intervento (inteso come edificio singolo o intervento unitario\*/aggregato) esclusivamente mediante la compilazione dei relativi campi all’interno della piattaforma informatica”.
- Nel modulo, inoltre, devono essere necessariamente indicati alcuni dati, come l’indirizzo di posta elettronica certificata del soggetto legittimato, o di un suo delegato, i dati catastali identificativi dell’edificio, il numero di unità immobiliari presenti, la superficie stimata dell’immobile, il livello operativo presunto, nonché l’importo presunto dell’intervento edilizio.
- In quest’ultimo caso il dato, si legge nel decreto, serve per il “censimento delle risorse finanziarie necessarie alla ricostruzione privata, rileva ai soli fini statistici e di programmazione e non determina alcun diritto in capo al dichiarante”.
- Per aiutare cittadini e tecnici nella compilazione della domanda, la struttura del Commissario al sisma ha preparato un apposito manuale.
- **\*definizione di intervento unitario: si ha quando il progetto riguarda due edifici strutturalmente e/o funzionalmente connessi**

# DOMANDA CONTRIBUTO DANNI LIEVI SISMA CENTRO ITALIA

- Domande presentate in via semplificata entro il 30 novembre 2020
- I termini del 28 febbraio e del 31 marzo per la consegna della documentazione completa, che riguardano le abitazioni con danno lievi i cui proprietari usufruiscono del contributo di autonoma sistemazione o di un alloggio nelle soluzioni abitative di emergenza, sono stati allineati alla data del **31 maggio 2021**. La scadenza per il completamento di tutte le altre richieste di contributo per i danni lievi, fissata originariamente al 30 aprile, è slittata al 30 giugno.

Ci sarà qualche settimana in più anche per presentare le domande di rimborso dei danni, sommati a quelli del sisma, dovuti alle forti nevicate di gennaio 2017. La richiesta va fatta pervenire entro il prossimo 20 aprile al proprio Comune, che provvederà entro dieci giorni a trasmettere la documentazione agli Uffici Speciali per la Ricostruzione regionali.



# 110% SUPERBONUS

**LE NOVITA' INTERPRETATIVE E  
NORMATIVE DEGLI ULTIMI MESI SUL  
SUPERBONUS 110%**

Prof. Adriano Cecconi

# SUPERBONUS 110% - MIGLIORAMENTO ANTISISMICO

Edifici composti da più unità immobiliari di proprietà di un unico soggetto (fino a 4 u.i.). Le unità immobiliari in questione hanno ingresso indipendente

Risposta n. 410/2021

Come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, in assenza di specifiche indicazioni nella norma, ai fini del computo delle unità immobiliari, le pertinenze non devono essere considerate autonomamente, anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica operata con la legge di bilancio 2021. Con riguardo, invece, alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al Superbonus - al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio - occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze.

Anche in relazione agli edifici posseduti da un unico proprietario, inoltre, va verificato che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza.

Pertanto, è possibile fruire del Superbonus, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento. Resta esclusa, la possibilità di beneficiare del Superbonus per le spese relative ad interventi "trainati" realizzati sulle singole unità non residenziali.

Nel caso di specie, pertanto, nel rispetto di ogni condizione richiesta dalla normativa nei termini sopra precisati, ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello) e nel presupposto che le unità immobiliari su cui effettuare gli interventi siano parte del medesimo corpo di fabbrica, si ritiene che l'Istante unico proprietario dell'edificio possa accedere al Superbonus per le prospettate opere di intervento sismico, con limite massimo pari a 96.000,00 euro **moltiplicato per le 6 unità immobiliari componenti il fabbricato oggetto del quesito.**

# SUPERBONUS 110% E UNITÀ F/3 IN CONDOMINIO

Risposta n. 174/2021

Ne consegue che la fruizione del Superbonus, è preclusa per interventi eseguiti su unità immobiliari F/3 in quanto trattasi di unità in via di costruzione e non di unità immobiliari "esistenti".

La presenza delle cinque unità immobiliari accatastate nella categoria F/3 non preclude, tuttavia, la possibilità al condominio Istante di accedere al Superbonus considerato che le restanti unità immobiliari sono diversamente accatastate ed hanno natura residenziale

si ritiene che le cinque unità immobiliari del condominio (due al piano 4°, uno al piano 3° e due al piano 1°) accatastate in categoria F/3 "Fabbricati in corso di costruzione", non possano tuttavia concorrere alla formazione della spesa massima ammissibile al fine di fruire Pagina 8 di 9 delle agevolazioni previste per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano lo stesso involucro (intervento trainante) poiché occorre tener conto del numero di unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori

# LA FONDAZIONE ISCRITTA AL REGISTRO ONLUS

Risposta n. 448/2021 AdE

- nessun limite sul numero di unità immobiliari
- Per le ONLUS, le OdV e le APS il beneficio spetta indipendentemente dalla circostanza che l'edificio sia o meno costituito in condominio. Pertanto, il Superbonus spetta anche con riferimento ad interventi realizzati su edifici composti anche da più unità immobiliari di proprietà dei sopra richiamati soggetti.
- il tetto massimo di spesa di calcola con le consuete modalità
- La Fondazione istante, nel presupposto che siano rispettate tutte le condizioni previste per accedere al Superbonus (non oggetto di interpello), in quanto ONLUS, potrà tuttavia fruire del Superbonus entro il termine del 30 giugno 2022, come previsto per i soggetti che rientrano nella lettera d-bis) del citato comma 9, dell'articolo 119 del decreto Rilancio ed esercitare le opzioni previste dal comma 2, del medesimo articolo 121 del decreto Rilancio. Non spetta fino al 30 giugno 2023 in quanto non ha come finalità statutarie l' «in house providing».

# CAMBIO DIMENSIONI E ORIENTAMENTO SERRAMENTI CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Risposta n. 423/2021

Con specifico riferimento all'intervento di sostituzione degli infissi, considerato che i lavori di demolizione e ricostruzione possono comportare il cambiamento delle dimensioni, della posizione e dell'orientamento degli stessi, in forza di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e tenuto conto che in questi casi il principio di risparmio energetico tra la situazione ante e post intervento è garantita dal rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto 26 giugno 2015 (c.d. Decreto Requisiti Minimi), il quale assimila gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione a nuove costruzioni (cfr. punto 1.3 dell'Allegato 1), si ritiene che possa essere valorizzata la sola situazione finale e che, quindi, nella scheda descrittiva predisposta secondo il modello allegato al decreto del Ministro dello sviluppo economico 6 agosto 2020 (cd. "decreto Asseverazioni") debbano essere indicate le informazioni relative alla situazione post intervento.

INTERVENTI ANTISISMICI  
REALIZZATI SU UN  
EDIFICIO DI UN UNICO  
PROPRIETARIO  
COMPOSTO DA UNITÀ  
ABITATIVE  
FUNZIONALMENTE  
INDIPENDENTI E CON  
ACCESSO AUTONOMO

Risposta n. 397/2021

In ordine agli immobili oggetto degli interventi ammessi al Superbonus, il comma 4 **[SISMABONUS]** dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, non richiama, a differenza dei commi 1 e 2, "gli edifici unifamiliari o le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno". Pertanto, come chiarito dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nel parere reso con nota del 2 febbraio 2021 R.U. 031615, dovendo l'intervento di riduzione del rischio sismico analizzare necessariamente l'intera struttura, non è necessario, ai fini del "Super sismabonus" verificare se le unità immobiliari abbiano le caratteristiche indicate in tali commi.



# NOVITÀ INTERPRETATIVE SUL SUPERBONUS 110%

Prof. Adriano Cecconi  
[prof.adriano.cecconi@gmail.com](mailto:prof.adriano.cecconi@gmail.com)



# NUOVO COMMA 13-TER ART. 119 DECRETO RILANCIO (1)

*13-ter.* Gli interventi di cui al presente articolo, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1 ° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo *9-bis*, comma *1-bis*, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

# NUOVO COMMA 13-TER ART. 119 DECRETO RILANCIO (2)

Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:

- a) mancata presentazione della CILA;
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14. Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

# L'APPARENTE SEMPLIFICAZIONE DELLA «SUPER CILA»

Il comma 13-bis specifica in modo univoco che la presentazione della CILA che riguarda gli interventi disciplinati dall'art. 119 del DL 34/2020 non richiede (non deve contenere) l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile interessato dai lavori (disciplinato dall'art. IO-bis della L.R. n. 15 del 2013, in attuazione dell'art. 9-bis del DPR n. 380 del 2001).

In luogo della dichiarazione circa la legittimità dello stato di fatto dell'immobile, è richiesta una delle seguenti attestazioni:

- gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli estremi del titolo in sanatoria che ne ha consentito la legittimazione dell'immobile (in esecuzione di un condono edilizio ovvero della legge regionale);
- che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Fonte: <https://www.ediltecnico.it/92024/nuovo-modulo-cila-semplificata-superbonus-pdf-e-regole/>

# IL RISCHIO “AUTODENUNCIA”

L'attività assoggettata a CILA non solo è libera, come nei casi di SCIA, ma, a differenza di quest'ultima, non è sottoposta ad un controllo sistematico, da espletare sulla base di procedimenti formali e di tempistiche perentorie, ma deve essere 'soltanto' conosciuta dall'amministrazione, affinché essa possa verificare che, effettivamente, le opere progettate importino un impatto modesto sul territorio. Il problema è che la presentazione della CILA comporta la descrizione dello stato di fatto dell'immobile su cui si interviene. Per evitare conseguenze, prima della presentazione della comunicazione, sarà necessario sanare eventuali abusi che non possono certo risultare dalla documentazione progettuale presentata. **La CILA è del tutto inidonea a legittimare un'opera che è sine titulo: la sua natura totalmente abusiva continua a poter essere rilevata, in ogni momento e senza limiti di tempo, dall'amministrazione competente.**

Fonte: <https://www.diritto.it/cila-e-superbonus-aspetti-critici/>

# SUPERBONUS 110% - OPZIONE SCONTO IN FATTURA - VENDITA INFRAQUINQUENNALE IMMOBILE

Calcolo della plusvalenza - Rilevanza - Fattispecie

In ordine alle modalità di calcolo della plusvalenza ex articolo 68 citato, la Corte di Cassazione, richiamando precedenti pronunce, ha affermato, con la sentenza n. 16538 del 22 giugno 2018, "premesso che il prezzo di acquisto od il costo di costruzione deve essere incrementato dei soli costi inerenti al bene, (...) sono a tal fine rilevanti le spese incrementative. Per spese incrementative, in giurisprudenza, s'intendono "quelle spese che determinano un aumento della consistenza economica del bene o che incidono sul suo valore, nel momento in cui si verifica il presupposto impositivo". Non possono, quindi, essere incluse tra le spese incrementative quelle che non apportano maggior consistenza o maggior valore all'immobile, perché attengono solo alla manutenzione e/o alla buona gestione del bene"

# SUPERBONUS 110% - OPZIONE SCONTO IN FATTURA - VENDITA INFRAQUINQUENNALE IMMOBILE

Calcolo della plusvalenza - Rilevanza - Fattispecie

Tanto premesso, nel caso di specie si ritiene che le spese per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico, deliberati dall'assemblea del condominio, per la parte imputata all'Istante, nonché le spese sostenute per la sostituzione dei serramenti nel proprio appartamento, rientrano tra le spese incrementative, nell'accezione formulata dalla Cassazione nella richiamata sentenza, trattandosi di spese che non attengono alla normale gestione del bene e che ne hanno determinato un aumento di valore, perdurante al momento in cui viene realizzata l'operazione imponibile. Tali spese, pertanto, possono essere considerate, ai fini del calcolo della plusvalenza della cessione infraquinquennale dell'immobile, ai sensi del citato articolo 68 del TUIR, tra i costi inerenti all'immobile medesimo. Risulta irrilevante, ai predetti fini, la circostanza che le spese in questione diano diritto al Superbonus di cui al citato articolo 119 del decreto Rilancio, in presenza dei requisiti richiesti dalla normativa appena richiamata. Risulta, altresì, irrilevante, ai medesimi fini che per le predette spese l'Istante eserciti l'opzione, ai sensi del citato articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, per il cd. sconto in fattura, trattandosi di una modalità alternativa alla fruizione diretta della detrazione.

# SUPERBONUS 110% - OPZIONE SCONTO IN FATTURA - VENDITA INFRAQUINQUENNALE IMMOBILE

Calcolo della plusvalenza - Rilevanza - Fattispecie

In particolare, il citato comma 496 prevede che «In caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26 per cento.»

# INTERVENTI ANTISISMICI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE ED AMPLIAMENTO, NONCHÉ INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO SU EDIFICIO CONDOMINIALE

Risposta n. 175

L'Istante è proprietario di due unità abitative (A/2), due pertinenze (C/6) e di un deposito accatastato (C/2) in un edificio composto anche da un'altra unità abitativa (A/2) e di una pertinenza (C/6), di proprietà di un altro soggetto (Signor X). In sostanza, si tratta di "un edificio composto da tre unità abitative accatastate A/2, con relative pertinenze accatastate C/6 ed un deposito accatastato C/2".

Ne consegue, pertanto, che nel caso in esame, relativo ad interventi da eseguirsi su un edificio composto da 3 unità abitative e 4 unità pertinenziali di proprietà di due soggetti, sussistendo la prevalenza residenziale, si potrà accedere al Superbonus sia per gli interventi antisismici che per gli interventi di efficientamento energetico. Tuttavia per tali ultimi interventi si potrà fruire delle detrazioni per le sole spese relative alla parte esistente.

# SUPERBONUS - INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DEL RISCHIO SISMICO - MANCATA PRESENTAZIONE DELL'ASSEVERAZIONE

Risposta n. 240

Nel caso in esame, l'Istante, contestualmente alla segnalazione della richiesta del permesso a costruire del 10 ottobre 2018, ha ommesso di allegare, allo sportello unico, l'asseverazione di cui all'articolo 3 del citato decreto del 28 febbraio 2017 (ai fini dell'attestazione della classe di rischio sismico), in vigore alla data di presentazione dello stesso permesso a costruire (il cui rilascio è avvenuto in data 13 febbraio 2019).

Né deriva, dunque, che, in assenza dell'attestazione della classe di rischio, l'Istante non può accedere né al sismabonus né al Superbonus ma può, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste, non oggetto dell'istanza di interpello, eseguire i lavori fruendo della detrazione di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del TUIR nella misura attualmente prevista del 50 per cento delle spese sostenute nel limite massimo di spesa di euro 96.000, da utilizzare in 10 quote annuali di pari importo (cfr. articolo 16, comma 1, del decreto legge n. 63 del 2013).

# SUPERBONUS - IMMOBILE USO PROMISCUO - ASSEVERAZIONE

Risposta n. 198

Con riguardo alla possibilità per l'Istante, ingegnere regolarmente iscritto al relativo Albo professionale, di sottoscrivere in proprio la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori, le certificazioni e le attestazioni connesse con l'esecuzione dei lavori, fermo restando che trattasi di una questione che esula dalle competenze della Scrivente, per ciò che concerne gli interventi di efficientamento energetico si rinvia ai chiarimenti disponibili sul sito web dell'Enea (<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/fagecobonus.html>) nella parte in cui è stato chiarito che "L'asseverazione e l'attestato di prestazione energetica possono essere redatti da un qualsiasi tecnico abilitato alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente (cfr. DPR 75/2013) e iscritto allo specifico Ordine o Collegio professionale" mentre "Riguardo al principio di estraneità ai lavori, l'obbligo sussiste solo per il tecnico che redige l'A.P.E., in accordo col medesimo DPR 75/2013" (cfr. FAQ n. 2.A").

# SUPERBONUS - IMMOBILE USO PROMISCUO - ASSEVERAZIONE

Risposta n. 198

In particolare, il decreto interministeriale 6 agosto 2020, contenente i requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus), non preclude al direttore dei lavori o al progettista la possibilità di firmare gli attestati di prestazione energetica (APE) cd. convenzionali per l'accesso alle detrazioni fiscali del Superbonus, finalizzati soltanto a dimostrare che l'edificio considerato nella sua interezza consegue, dopo gli interventi, il miglioramento di due classi energetiche.

Resta inteso che, per la redazione degli APE di cui all'articolo 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, trovano applicazione i requisiti di indipendenza e imparzialità dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici, di cui all'articolo 3 del d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.

# ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Risposta n. 455/2021

Infine, per quanto riguarda la possibilità di poter optare per lo sconto in fattura ovvero cedere a terzi il credito derivante dagli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, si osserva che come chiarito nella citata risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, "per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione alle persone portatrici di handicap, in situazione di gravità, di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir), in alternativa alla fruizione diretta del Superbonus, può essere esercitata l'opzione per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dai fornitori (cosiddetto sconto in fattura), o per la cessione del credito corrispondente alla predetta detrazione che, ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica su un ammontare massimo di spesa attualmente pari a 96.000 euro." Ne consegue che l'Istante potrà optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per la **cessione del credito** di importo corrispondente alla detrazione sia per gli interventi di efficientamento energetico, **sia per quelli di abbattimento delle barriere architettoniche**

# INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO REALIZZATI SU UN "CONDOMINIO MINIMO" (COMPOSTO DA DUE EDIFICI)

Risposta n. 196

L'Istante (di seguito Junior) fa presente di aver ricevuto in donazione dal padre (di seguito Senior) tre unità immobiliari di categoria catastale A/3, C/2 e C/6 (ricomprese nell'area del mappale 1278), facenti parte di un edificio (di seguito edificio B), che saranno oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria. Al termine dei lavori, le tre unità immobiliari (A/3, C/2 e C/6) saranno accorpate in un'unica unità abitativa con destinazione d'uso nella categoria catastale A/3. Attraverso il sopra richiamato intervento saranno effettuati anche interventi per la riduzione del rischio sismico, in quanto l'edificio B ricade in zona sismica 3, ed interventi di riqualificazione energetica.



# INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO REALIZZATI SU UN "CONDOMINIO MINIMO" (COMPOSTO DA DUE EDIFICI)

Ciò considerato, l'Istante chiede se, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni del c.d. "Superbonus", di cui all' articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), possa definire come "condominio unico" l'edificio A assieme all'edificio B, anche se insistono su due mappali diversi, tenendo conto delle parti in comune sopra richiamate.

# INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO REALIZZATI SU UN "CONDOMINIO MINIMO" (COMPOSTO DA DUE EDIFICI)

Risposta n. 196

Nel presupposto che le caratteristiche strutturali dei due edifici (quali: il tetto dell'edificio B sostenuto dal muro portante in comune con l'edificio (A), le fognature e canali di scarico in comune, le fondazioni in comune), consentano la nascita di un "condominio minimo", circostanza non verificabile in sede di interpello, l'Istante potrà accedere al Superbonus per gli interventi realizzati sulle parti comuni. In tal caso il limite massimo di spesa ammessa deve essere moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (6 unità complessive, comprese le pertinenze), valorizzando la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante al termine degli stessi. Per gli interventi trainati sulle singole unità immobiliari, invece, il Superbonus spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari.

# SUPERBONUS 110% - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA

Risposta n. 242/2021

Superbonus -- unità residenziale con garage pertinenziale e due unità immobiliari non residenziali attigue, demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria, per ottenere un'unica abitazione con pertinenza

Sulla base delle osservazioni svolte, nel presupposto che gli interventi di demolizione e ricostruzione rientrino tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, come risultante dal titolo amministrativo e che sussistano tutte le condizioni previste dalla norma in esame, l'Istante potrà beneficiare del Superbonus secondo le seguenti modalità:

- per gli interventi antisismici di cui al comma 4 dell'articolo 119, il limite di spesa è pari a 96.000 euro per ciascuna delle tre unità immobiliari che costituiscono l'edificio prima dell'inizio dei lavori (gli immobili classificati in C/2 e C/6 e l'abitazione con la relativa pertinenza, unitariamente considerate);
- per gli interventi di efficientamento energetico di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119, il limite di spesa, riferito a ciascun intervento agevolabile (trainanti e trainati) è calcolato con riferimento solo all'unità abitativa, trattandosi dell'unica unità immobiliare dotata di impianto di riscaldamento.

# SUPERBONUS PANNELLI SOLARI SU NUOVA COSTRUZIONE

Risposta n. 488/2021

La Circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito, inoltre, che ai fini del Superbonus l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione, esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma predetto comma 5 ultimo periodo. A tal fine, si ricorda che la prova dell'esistenza dell'edificio è fornita dall'iscrizione dello stesso in Catasto, oppure dalla richiesta di accatastamento (cfr. circolare n. 19/E del 2020).

Sulla base di quanto precede, si ritiene che, dal tenore letterale del citato comma 5, anche nel caso di nuova costruzione, l'installazione dell'impianto fotovoltaico deve avvenire congiuntamente alla realizzazione di almeno uno degli interventi "trainanti" di cui al comma 1 del citato articolo 119 (interventi di efficienza energetica) o di cui al successivo comma 4 (interventi antisismici).

Resta fermo, tuttavia, in tale ipotesi l'accesso al Superbonus solo per le spese relative all'installazione dell'impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo.

# SUPERBONUS PANNELLI SOLARI SU NUOVA COSTRUZIONE

Risposta n. 488/2021

Ciò posto, considerato che nel caso di specie l'impianto fotovoltaico verrà installato successivamente all'accatastamento dell'edificio e, quindi, successivamente alla realizzazione dell'intervento di coibentazione esterna, l'Istante non può essere ammesso al Superbonus.

Diversamente qualora l'installazione dell'impianto fotovoltaico sia eseguita congiuntamente agli interventi "trainanti" ammessi al Superbonus, prima dell'accatastamento dell'edificio e le date delle spese sostenute per l'intervento trainato, siano ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti, l'Istante potrà accedere al Superbonus solo per le spese relative all'installazione dell'impianto fotovoltaico.



# IL CONTRAENTE GENERALE

Risposta 254/2021

L'articolo 194 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (c.d. "Codice dei contratti pubblici") individua nel contraente generale il soggetto che, in qualità di unico referente nei confronti del committente dei lavori, si impegna a realizzare l'intervento oggetto dell'incarico in tutti i suoi aspetti essendo dotato delle competenze necessarie per garantire l'obbligazione di risultato, ovvero il corretto completamento dell'opera commissionata.

# IL CONTRAENTE GENERALE

Risposta 254/2021

l'attività di "contraente generale" è ordinariamente disciplinata nell'ambito dell'autonomia contrattuale che regola i rapporti privatistici che intercorrono tra il committente/beneficiario delle agevolazioni e le imprese e/o i professionisti. Ai fini del Superbonus, tali soggetti, si pongono, ad esempio quali interlocutori unici per l'espletamento di tutte le attività da effettuare. Nel caso di specie, il contratto stipulato dall'Istante con il «contraente generale» include anche le attività inerenti l'ottenimento del visto di conformità e il rilascio delle asseverazioni previste dalla disciplina agevolativa. I fornitori e i professionisti - individuati dall'Istante - effettuano la propria prestazione nei confronti del "contraente generale", che agisce su specifico mandato senza rappresentanza conferito dal committente Istante (beneficiario della detrazione).



# IL CONTRAENTE GENERALE

Risposta 254/2021

In particolare, i corrispettivi spettanti per il servizio professionale reso sono fatturati al "contraente generale" e da questi analiticamente riaddebitati all'Istante che, quindi, riceve una fattura dal "contraente generale", con l'indicazione di detti corrispettivi per la prestazione di servizi acquistati per conto del committente.

Nell'ambito dell'attività espletata, nel caso rappresentato, il "contraente generale" propone, peraltro, di operare lo sconto in fattura al committente (istante), a titolo di pagamento parziale o totale dei beni e servizi prestati, recuperando il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante.

# IL CONTRAENTE GENERALE

Risposta 254/2021

Tanto premesso, fermo restando che esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello valutare la correttezza sotto il profilo civilistico degli schemi contrattuali utilizzati nei rapporti tra committente e "contraente generale", nel caso di specie, si ritiene che l'Istante possa accedere al Superbonus ed esercitare l'opzione per lo sconto in fattura in relazione ai costi che l'impresa, in qualità di "contraente generale", gli fatturerà per la realizzazione di interventi specifici oggetto di agevolazione, inclusi quelli relativi ai servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti l'agevolazione (visto di conformità e asseverazioni).

In particolare, essendo necessario, ai fini del Superbonus e dell'esercizio dell'opzione, che siano documentate le spese sostenute e rimaste effettivamente a carico del committente/beneficiario dell'agevolazione, nella fattura emessa dal "contraente generale" per riaddebitare all'Istante le spese relative ai servizi professionali, o in altra idonea documentazione, deve essere descritto in maniera puntuale il servizio ed indicato il soggetto che lo ha reso.

# IL CONTRAENTE GENERALE

Risposta 254/2021

Per completezza si rileva che la citata circolare n. 30/E del 2020 ha confermato che sono agevolabili tutte le spese caratterizzate da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione, specificando che tra le predette spese non rientrano i compensi specificatamente riconosciuti all'amministratore per lo svolgimento degli adempimenti dei condomini connessi all'esecuzione dei lavori e all'accesso al Superbonus. Tale chiarimento risulta estendibile anche all'eventuale corrispettivo corrisposto al contraente generale per l'attività di "mero" coordinamento svolta e per lo sconto in fattura applicato, trattandosi, anche in questo caso, di costi non "direttamente" imputabili alla realizzazione dell'intervento. Pertanto tale corrispettivo è, in ogni caso, escluso dall'agevolazione.

# INTERVENTI ANTISISMICI E DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA REALIZZATI DALL'USUFRUTTUARIO DI IMMOBILE SEGREGATO IN UN TRUST

Risposta n. 498/2021

In istanza viene precisato che l'immobile su cui è stato costituito il vincolo in trust è stato, a seguito di apposita C.I.L.A. del 19/12/2019, frazionato in quattro distinti appartamenti. Trattandosi di un trust "autodichiarato" - secondo quanto rappresentato e non oggetto di valutazione in questa sede - la proprietà dell'edificio, costituito da quattro appartamenti, è attribuita al disponente (figlio dell'Istante).

Pertanto, in applicazione del comma 9, lettera a), dell'articolo 119 del decreto Rilancio, come modificato dall'articolo 1, comma 66, lettera n), della legge di bilancio 2021, potrà applicarsi il Superbonus, anche in capo all'Istante usufruttuario a condizione che, come chiarito nella circolare 24/E del 2020, lo stesso sostenga le spese e che l'usufrutto risulti al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

Inoltre, come chiarito nella citata circolare n. 24/E del 2020, il Superbonus, non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili i quali, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Si tratta, ad esempio, delle persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o di comodato.

**ACQUISTI DI CASE  
ANTISISMICHE -  
PRESENTAZIONE  
ASSEVERAZIONE DECRETO  
DEL MINISTRO DELLE  
INFRASTRUTTURE E DEI  
TRASPORTI N. 58  
DEL 2017 (ALLEGATO B  
VERSIONE ANTE  
MODIFICHE DEL DM 8  
AGOSTO 2020) -  
ARTICOLO 119 DEL  
DECRETO LEGGE 19  
MAGGIO 2020, N. 34**

Con l'aggiornamento tale decreto dispone all'articolo 1 che «All'articolo 3 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, dopo il comma 4, sono inseriti i seguenti: 4-bis. Al fine di usufruire delle misure di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n.34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per le spese documentate e sostenute nel periodo compreso tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021 (attualmente fino al 30 giugno 2022) per tutte le attestazioni e le asseverazioni prodotte dai professionisti e redatte con le modalità di cui agli allegati B, B-1 e B-2 è richiesta apposita polizza assicurativa secondo le modalità di cui al citato articolo 119, comma 14».

Risposta n. 494/2021

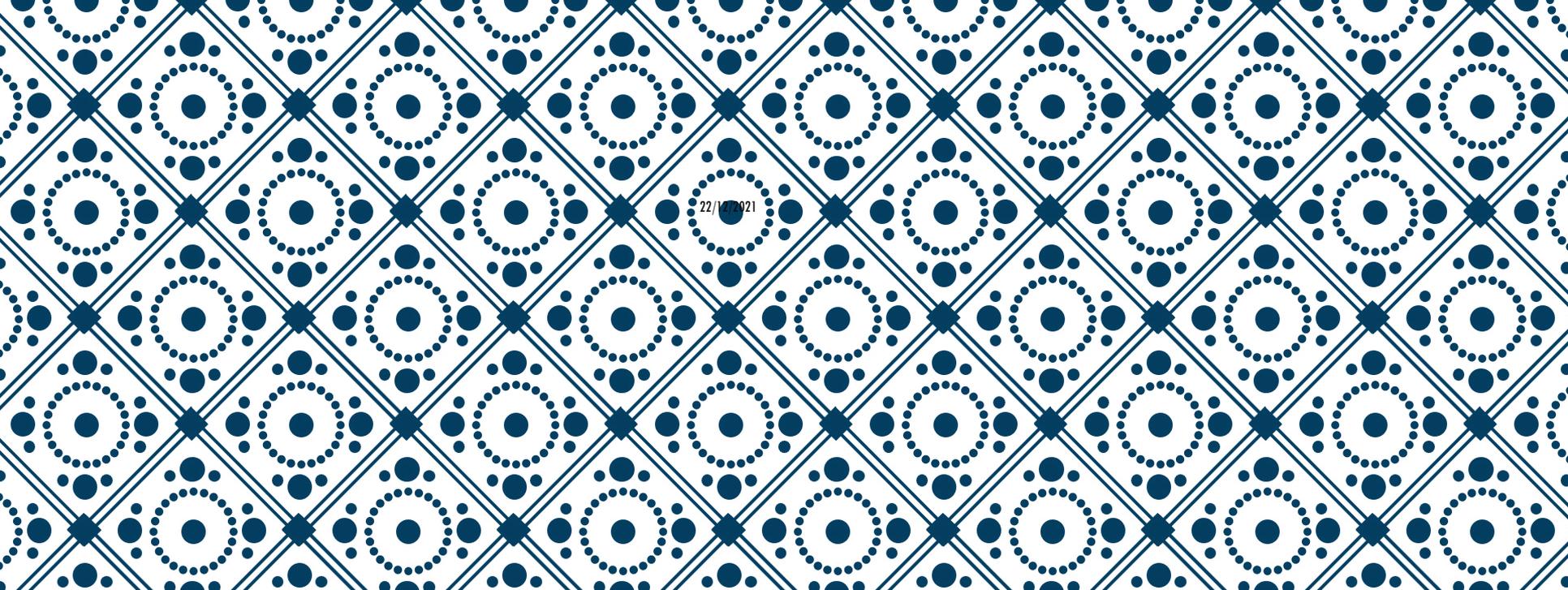
ACQUISTI DI CASE  
ANTISISMICHE -  
PRESENTAZIONE  
ASSEVERAZIONE DECRETO  
DEL MINISTRO DELLE  
INFRASTRUTTURE E DEI  
TRASPORTI N. 58  
DEL 2017 (ALLEGATO B  
VERSIONE ANTE  
MODIFICHE DEL DM 8  
AGOSTO 2020) -  
ARTICOLO 119 DEL  
DECRETO LEGGE 19  
MAGGIO 2020, N. 34

Pertanto, con l'emanazione del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020 sono state integrate le norme relative all'asseverazione del rischio sismico, al fine di rispettare le disposizioni in materia contenute ai commi 13 e 13-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio.

L'agevolazione di cui al comma 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 è commisurata al prezzo della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita e non alle spese sostenute dall'impresa in relazione agli interventi agevolati. Pertanto, si ritiene che, nel caso di specie non vada attestata ai fini del Superbonus la «corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati».

ACQUISTI DI CASE  
ANTISISMICHE -  
PRESENTAZIONE  
ASSEVERAZIONE DECRETO  
DEL MINISTRO DELLE  
INFRASTRUTTURE E DEI  
TRASPORTI N. 58  
DEL 2017 (ALLEGATO B  
VERSIONE ANTE  
MODIFICHE DEL DM 8  
AGOSTO 2020) -  
ARTICOLO 119 DEL  
DECRETO LEGGE 19  
MAGGIO 2020, N. 34

Gli acquirenti delle case antisismiche, pertanto, possono beneficiare del cd. Superbonus anche in presenza, come nel caso di specie, di un'asseverazione predisposta con il modello previgente (ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti). Nel caso in esame l'Istante, nel presupposto che siano rispettati tutti i requisiti normativamente previsti non oggetto di interpello, potrà fruire della maggiore detrazione prevista dal decreto Rilancio per l'acquisto della predetta unità immobiliare sulla base del prezzo corrisposto.



22/10/2021

*Slide sintetiche, che non riusciranno a coprire tutte le casistiche. Valide salvo errori ed omissioni e salvo cambiamenti della normativa. L'autore si solleva da qualsiasi responsabilità in merito.*

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**

