

Buongiorno, nel caso di sostituzione di infissi con modifica della sagoma, va in detrazione al 110 la superficie finestrata corrispondente a quella esistente, mentre la restante eccedenza rientra nel bonus al 50%?

Ultimo e recente intervento dell'ENEA nel corso dell'audizione del 28/04/2021 in Commissione Attività Produttive alla Camera, conferma il riconoscimento dell'agevolazione 110% per la sostituzione degli infissi se mantenute forma e dimensioni, con eventuali modifiche dovute alle tolleranze di cantiere o a motivi tecnicamente validi. Tale obbligo viene meno negli interventi di demolizione e ricostruzione, con riferimento "geometrico, dimensionale e di posizione nella situazione post opera".

Solo per gli interventi di demolizione e ricostruzione con sagoma diversa ma stessa volumetria, infatti, la sostituzione degli infissi può beneficiare delle altre detrazioni.

Buongiorno, sulle dimensioni degli infissi che tolleranze devo utilizzare per certificare lo stato legittimo?

La sostituzione delle finestre comprensive di infissi è ammessa al Superbonus, ma solo a parità di superficie e di forma, con una soglia di tolleranza del 2% sulle dimensioni.

Una presa di posizione, per quanto riguarda le nuove finestre, che si ricollega all' art. 34-bis del DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia): "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% delle misure previste nel titolo abilitativo". Quindi, stiamo parlando di tolleranze costruttive.

Per i "Massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore ai sensi dell'Allegato A ", gli stessi devono essere verificati anche qualora si utilizzino i Prezzari?

PROCEDURA PER VERIFICA CONGRUITA' SPESE DEGLI INTERVENTI

Relativamente agli interventi da superbonus 110%, e comunque per tutti quegli interventi che prevedono l'asseverazione da parte del tecnico abilitato (o la dichiarazione resa dal fornitore), il tecnico abilitato stesso allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, ottemperando ai criteri che seguono:

- i costi per tipologia di intervento devono essere inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento. **IN ALTERNATIVA** ai suddetti prezzari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI - Tipografia del Genio Civile;
- nel caso in cui i prezzari di cui sopra non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica. La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione;
- **qualora** la verifica della congruità dei prezzi condotta ai punti 1 e 2 evidenzia che i costi sostenuti sono maggiori di quelli massimi ivi indicati in relazione a una o più tipologie di intervento, la detrazione è applicata nei limiti massimi individuati dal decreto requisiti. **Tale procedura ridimensiona drasticamente il monte detraibile riconducendolo al minore fra quello calcolato dal professionista abilitato, con la procedura indicata al punto 13 dell'All. A, e quello dei limiti massimi di spesa previsto dall'All. B.** Ciò a valere per tutti quegli interventi per i quali è necessaria l'asseverazione, quindi non sono solo contemplati dal superbonus 110%.

Un vecchio edificio sprovvisto di impianto di riscaldamento ma con camini a legna fissi in molte stanze può accedere alle detrazioni fiscali per ecobonus?

Ai sensi del punto I-tricies del c. 1 dell'art. 2, D.Lgs. n. 192/2005, come recentemente modificato dal D.Lgs. n. 48/2020, per impianto termico si intende: "**impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti**, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate".

Di conseguenza, per effetto di tale nuova definizione normativa, **le stufe a legna o a pellet, anche caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati "impianto di riscaldamento" e consentono di accedere al Superbonus** (sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico -concretamente difficile da raggiungere nella dismissione di impianti a biomassa e che vi sia un salto di due classi energetiche dell'edificio da prima a dopo gli interventi).

Sulle parti comuni non riscaldate di un edificio si possono effettuare interventi migliorativi? mi riferisco agli infissi e al cappotto sulle pareti dei vani scala

In relazione alla possibilità di usufruire del superbonus 110% per le opere di efficientamento energetico verso zone non riscaldate, si evidenzia che una Faq del ministero dell'Economia consentirebbe di accedere al superbonus anche per la coibentazione degli appartamenti privi di impianto ma servono chiarimenti più solidi.

Il super ecobonus rappresenta l'evoluzione potenziata dell'ecobonus, nato con la legge 296/2006 con aliquota del 55% e finalizzato alla riduzione dei consumi energetici. Proprio per l'obiettivo finale che questo incentivo si poneva, era limitato agli interventi fatti su edifici dotati di impianto di riscaldamento e alla coibentazione delle superfici disperdenti, ovvero di separazione tra uno spazio riscaldato e l'ambiente esterno (o ambienti non riscaldate).

Anche il superbonus del 110% è partito con questa impostazione: infatti l'articolo 119 del DL 34/2020 prevede che godano del 110% gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio. La definizione di superficie disperdente si trova all'interno del Dm 26/06/2015, contenente la definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici (meglio noto come decreto sui requisiti minimi).

All'articolo 2 si legge infatti che, per superficie disperdente (misurata in metri quadrati), si intende la superficie che delimita il volume climatizzato rispetto all'esterno, al terreno, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione. Il motivo per cui grande interesse viene dato a tale grandezza è facilmente intuibile: la superficie disperdente rappresenta la pelle dell'edificio, attraverso la quale avviene la dispersione di calore. Migliore sarà la coibentazione, minore sarà il flusso termico disperso, e quindi minori saranno i consumi.

Inizialmente, erano incentivati solo gli interventi che garantivano questo risultato. Questo principio è stato poi scardinato, in ambito 110%, dalla modifica effettuata al comma 1, lettera a) dell'articolo 119 del decreto Rilancio. Si prevede, infatti, che gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente. Da un punto di vista tecnico, si vuole limitare la dispersione tra ambienti riscaldati e ambienti non riscaldati, evitando che questi ultimi abbiano un involucro particolarmente scadente, creando quindi uno spazio tampone a temperatura non controllata.

Un ulteriore cambiamento si era però già registrato con la Faq del ministero dell'Economia (aggiornata a novembre 2020), in cui si dice che, se si realizza il cappotto su un edificio condominiale in cui solo uno degli

appartamenti è privo di impianto, si può comunque accedere al 110% per le spese sostenute per la coibentazione della superficie di tale appartamento.

Questa apertura, se confermata anche da documenti più robusti di una Faq, estenderebbe la possibilità di fruizione del 110% anche alle spese per la riqualificazione dell'involucro di vani non riscaldati collocati all'interno di unità immobiliari dotate di impianto. Si pensi al caso di un ripostiglio, normalmente non dotato di terminali di emissione del calore, e tuttavia messo direttamente in comunicazione con uno spazio riscaldato: la superficie esterna di questo vano non potrebbe godere di incentivi per la riqualificazione, secondo lo spirito originario dell'ecobonus, anche se è indubbio che una migliore coibentazione garantirebbe una riduzione delle dispersioni verso tale vano.

Poiché non vi è chiarezza sul tema, il consiglio è di utilizzare il principio della massima cautela, applicando il superbonus alle spese volte al miglioramento della prestazione energetica della sola superficie disperdente, salvo i casi espressamente previsti dalla legislazione vigente (come il caso del tetto, previsto dall'articolo 119), senza sperare in Faq o documenti non avente alcun valore giuridico.

In tutti gli altri casi, nell'attesa di un auspicato definitivo e fondato chiarimento, il suggerimento è

- quello di optare (ove possibile) per bonus non energetici, ma edilizi, come il **bonus ristrutturazione o il bonus facciate;**
 - oppure
- procedere con la presentazione alla Direzione regionale dell'Agenzia delle entrate competente di un **apposito interpello.**

Il superbonus può essere richiesto anche per consolidamenti strutturali. Rispetto al sisma bonus non è previsto il salto di due classi sismiche per passare dal 50-80% ma le detrazioni sono al 110%. E' corretto pensare che sia così? Se si fa un intervento trainante di tipo sismico si possono fare tutti gli interventi trainati?

Per chi migliora il comportamento sismico del proprio edificio si può applicare il Sismabonus con **detrazioni che vanno dal 70 all'85 per cento. Con il Superbonus** invece, paradossalmente c'è stato un **passo indietro**, perché porta in detrazione al 110% tutti gli interventi ammessi nel Sismabonus. In pratica non è più necessario fare il miglioramento sismico del proprio edificio attestando il salto di classe, ma qualsiasi tipo di intervento va al 110%.

E' possibile usufruire del bonus al 110% anche per gli interventi denominati «**TRAINATI**» **se realizzati congiuntamente** agli interventi antisismici e più specificatamente il Sisma Superbonus traina:

- gli impianti di fotovoltaico e di sistemi di accumulo
- eliminazione barriere architettoniche
-

Basta il vincolo (paesaggistico o storico-artistico), perché il singolo proprietario della singola unità immobiliare possa accedere alle agevolazioni del 110% per i cosiddetti lavori trainati?

gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 danno diritto al **Superbonus**, a prescindere dalla effettuazione degli interventi cosiddetti "trainanti"(cappotto e sostituzione dell'impianto), qualora l'immobile oggetto di intervento sia sottoposto ad almeno uno dei **vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42 del 2004)** o gli interventi trainanti siano **vietati** regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

gli interventi devono comunque assicurare, nel loro complesso, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici con eventuali sistemi di accumulo, il miglioramento di **almeno due classi energetiche** dell'attestato di prestazione energetica oppure, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Può chiarire se i proprietari di immobili definiti di lusso possono accedere al superbonus?

I possessori/detentori delle unità immobiliari cd. di lusso (cat. catastali A/1, A/8 e A/9) **possono fruire della detrazione per le spese per interventi "trainanti" realizzati sulle parti comuni ma non possono fruire del**

Superbonus per interventi “trainati” realizzati sulle proprie unità, conformemente a quanto previsto dal comma 15-bis dell’art. 119, Decreto Rilancio, secondo cui il Superbonus non si applica «alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico».

Se un condominio ha 20 alloggi e 20 box di pertinenza, quante unità si devono considerare per i massimali?

Nella moltiplicazione dei limiti massimi di spese ammissibili, occorre considerare che:

- nelle spese non condominiali, l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze **unitariamente considerate**, anche se accatastate separatamente;
- nelle spese condominiali per ecobonus, sismabonus ed ecosismabonus, si tiene conto non soltanto delle **unità immobiliari “principali”, ma anche** di quelle che costituiscono **loro pertinenze** (nel caso, ad esempio, di un edificio composto da 5 unità immobiliari “principali” e 3 pertinenze, il tetto massimo di spesa “unitario” va comunque moltiplicato per 8 e non soltanto per 5).

Per dott.ssa Rabboni, ma la ritenuta dell'8% per chi ha regime forfetario come si computa?

In occasione del pagamento, da parte del Committente, sostituto di imposta delle fatture relative agli interventi di ristrutturazione edilizia, comprese quindi anche le spese tecniche, **l'Istituto di credito che esegue il bonifico, agirà da sostituto d'imposta trattenendo una ritenuta d'acconto dell'8%** (esclusivamente sull'imponibile e non già anche sull'importo comprensivo di IVA)

Nel caso in cui un condomino, in quota ad i millesimi ad esso spettanti, non volesse cedere il credito, come si procede?

Il credito verrà ripartito dall'amministratore sui singoli condomini che lo potranno utilizzare in detrazione nella loro dichiarazione.

Buongiorno, come professionista e proprietaria posso redigere il progetto e relativa APE? lasciando l'asseverazione finale ad un altro professionista.

Si

In secondo luogo nel caso di condominio, Il fotovoltaico, come le finestre, dato che è inserito in una parte comune (il tetto) può essere realizzato senza la conformità delle parti interne? Anche se è connesso ad un pod di un privato?

A mio avviso no se è connesso ad un privato con difformità

Per la verifica di conformità urbanistica si deve verificare solo l'immobile su cui si effettua l'intervento oppure deve essere conforme l'intera proprietà comprensiva di eventuali pertinenze esterne (locali accessori e/o box)?

A mio avviso solo l'unità immobiliare

Per accedere al 110% è obbligatorio avere l'agibilità dell'immobile interessato?]

No

Chi assevera la conformità urbanistica? Nel modello di asseverazione previsto dall'ENEA non è presente questa dichiarazione. Significa che è una dichiarazione / asseverazione a parte, fatta tra l'altro quasi sempre da un altro professionista?

L'asseverazione della conformità risulta essere una semplice asseverazione come normalmente si fa nell'attività professionale.

Una serra realizzata a milano nel 2012 con pratica cial (pur avendo allegato relazione strutturale e tutta la documentazione completa) è da considerarsi abusiva in quanto non presentata con scia?

Assolutamente si.

Per fabbricati con abusi edilizi sanati con art. 34 DPR 380 (fiscalizzazione dell'abuso) si può accedere al superbonus?

Si a mio avviso

Nel caso di approssimazioni grafiche, non corrispondenza tra quanto riportato nella relazione e grafici (calcolo volumetrico) , parlo di palazzi sorti a cavallo tra il 68 ed il 70 fuori dal perimetro urbano ma non rispondenti agli indici dettati dalla legge ponte , come comportarsi?

Si dovrebbe asseverare attraverso una ricostruzione della storia urbanistica dell'edificio.

Dove opero io (Trentino Alto Adige) i comuni stanno adottando l'approccio che un edificio condonato non è urbanisticamente conforme, ma acquista solamente la legittimità. La conseguenza è che non si può accedere al superbonus per un edificio condonato. E' esatto?

Ritengo che con la nuova norma per l'ecobonus questo scoglio possa essere superato.

Vorrei chiedere all'Arch. Pulvirenti cosa accade se mi accorgo che nella storia dell'immobile è stato rilasciato un titolo edilizio erroneamente

Bisognerebbe dimostrare dell'errore nell'asseverazione.

Ho una villetta bifamiliare in muratura di tufo, realizzata con licenza edilizia tra il 1972 e il 1978. La difformità è nel piano seminterrato che ha un'altezza di 3 mt invece che di 2 mt. Se gli interventi da farsi non riguardano il seminterrato, è possibile usufruire del superbonus

A mio avviso no perchè anche nelle parti comuni avrebbe delle difformità`

Se uso il bonus facciata e faccio dei lavori al condominio di sola manutenzione ordinaria devo verificare lo stesso la conformità urbanistica?

A mio avviso no

Chi attesta la conformità urbanistica e in che modo?

Il professionista attesta e quindi verifica.

Verande sul balcone, chiuse, con strutture precarie e non, intanto rientrano come parte comune in quanto facenti parte della facciata e del suo decoro. Ogni veranda così come descritta deve essere regolare per attestare la conformità?

Assolutamente si.

Se ci fossero delle piccole difformità interne, come tramezzi spostati o demoliti per rendere open space, è un abuso da sanare??

Si, se si vuole trainare interventi interni.

Villetta unifamiliare, unica unità immobiliare con un seminterrato riscaldato ma con altezza inferiore a 2,7: è lecito includere il seminterrato negli interventi del superbonus? Ci possono essere problemi di conformità edilizia?

A mio avviso no.

Per interventi sulle parti private la posizione di una porta interna è "bloccante" per la conformità edilizia?

A mio avviso si.

Una tettoia addossata all'edificio e libera sui tre lati, si configura come abuso edilizio?

A mio avviso si.

Buongiorno, una domanda per arch. Pulvirenti, per un ecobonus in condominio con trainato sostituzione infissi, devo verificare la conformità interna della singola u.i.?

A mio avviso no.

Un fabbricato costruito e autorizzato con distanza da strada privata di 5 metri ma eseguito a metri 5,50 può essere sanato (non fiscalizzato) per variazione planimetrica anche se ora il prg. prevede una distanza dalla strada di m. 7,50? E' necessaria la doppia conformità?

Ritengo che con la nuova norma per l'ecobonus questo scoglio possa essere superato.

Nel caso non sono indicate le cantine nelle mappe catastali ma essendo una casa ante 40 possono avere la conformità?

A mio avviso si.

Se il fabbricato è conforme all'ultima SCIA ma questa non è conforme alle normative, come ci dobbiamo comportare ?

Non conforme.

Arch. Pulvirenti ho una domanda da porle: se l'abuso è relativo ad una struttura adiacente l'immobile oggetto dell'intervento ma con accesso indipendente, a suo avviso, compromette la regolarità?

A mio avviso no.

Domanda per l'architetto sul tema delle conformità edilizie. Vorrei sapere in quale fase è necessario acquisire eventuali sanatorie. In particolare vorrei sapere se il tecnico incaricato può pretendere dai condomini la sistemazione delle difformità nella prima fase di progetto di fattibilità. Ultima domanda chiedo se la chiusura di un balcone con ante scorrevoli vetrate trasparenti è soggetto a titolo abilitativo.

- bisognerebbe acquisire ed avere chiarezza a mio avviso prima del inizio dei lavori per essere sicuri di poter ricevere la concessione in sanatoria.
- Il tecnico deve chiedere all'amministratore la regolarizzazione degli abusi
- Assolutamente si

Salve, due domande per il relatore precedente, è possibile presentare un progetto per il Superbonus 110 assieme con una sanatoria?

Non sarebbe ragionevole non avendo la sicurezza della regolarizzazione prima della chiusura dei lavori

Il risvolto del cappotto sulle spallette delle finestre che comporta una riduzione dei fori architettonici può dare luogo ad una difformità o è accettabile?

Sì, se rientra nel 2% di tolleranza.

La comunicazione di inizio lavori di cui ha parlato il relatore, è una comunicazione specifica anche in presenza di scia/Cila o solo se non si presentano pratiche (edilizia libera)?

Dipende dalla tipologia di attività come qualsiasi pratica urbanistica.

Manutenzione ordinaria e bonus facciate serve conformità urbanistica?

Non servirebbe, anche se in linea generale non sarebbe possibile ricevere agevolazioni fiscali su opere abusive o difformi.

E' possibile specificare come si redige correttamente un certificato di conformità urbanistica? Quali sono i suoi contenuti? Vanno specificate le tolleranze del 2%? Deve contenere anche gli estremi degli atti attestanti la proprietà e da dove questa derivi? Tale certificazione è coperta da superbonus o rimane a carico del committente?

Allego un modello tipo:

<http://cdn1.regione.veneto.it/alfstreaming-servlet/streamer/resourceId/48220356-c56e-4743-a454-f4988b69eeb6/RELAZIONETCN-ASSEVERAZIONE.pdf>