Collegio dei Geometri
e
dei Geometri Laureati
della Provincia di Udine

POVOLETTO, 25 giugno 2021

Geom. Massimo DE LOTTO

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine

I BONUS FISCALI IN EDILIZIA

Bonus dal 50 al 110 percento …

Auditorium di POVOLETTO
25 giugno 2021

Percentuale Detrazione	**36%**	**50%**	**50%**	**50%**	**50%**	**65%**
Nome / limite spesa	Bonus Verde massimo € 5.000 (36%)	Bonus Mobili & Elettrodomestici massimo € 16.000 (per unità) (50%)	Bonus Casa € 96.000 (per unità)	SismaBonus € 96.000 (per unità)	EcoBonus Variabile (per unità)	EcoBonus Variabile (per unità)
Interventi	sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.	Acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe > A+ (A per forni) contestuale a Ristrutturazione Edilizia iniziata dopo il 1.01.2020	Manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo	Miglioramento della vulnerabilità sismica	Serramenti, schermature solari, caldaie a biomassa, caldaie a condensazione in classe A	Riqualificazione globale, caldaie a condensazione in A+ e termoregolazione evoluta, Pompe di calore, collettori solari…
Tempi	10 anni	10 anni	10 anni	5 anni	10 anni	10 anni
Scadenza	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021

Percentuale Detrazione	**70%**	**70%**	**75%**	**75%**	**80%**
Nome	Sismabonus € 96.000 (per unità)	EcoBonus Condomini € 40.000 (per unità)	SismaBonus Condomini € 96.000 (per unità)	EcoBonus Condomini € 40.000 (per unità)	SismaBonus € 96.000 (per unità)
Interventi	Miglioramento di una classe di rischio sismico	Intervento su parti comuni di condomini, coibentazione involucro sup. disp. > 25%	Interventi su parti comuni dei condomini e miglioramento di una classe di rischio sismico	Intervento su parti comuni di condomini, coibentazione involucro sup. disp. > 25% e qualità media dell'involucro	Miglioramento di due classi o più di rischio sismico
Tempi	5 anni	10 anni	5 anni	10 anni	5 anni
Scadenza	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021

Percentuale Detrazione	**80%**	**85%**	**85%**	**90%**	**110%**
Nome	EcoBonus & Sismabonus Condomini (somma dei 2 bonus 75%) € 136.000 (per unità)	SismaBonus Condomini € 96.000 (per unità)	EcoBonus & SismaBonus Condomini (somma di ecobonus 75% + sisma bonus 85%) € 136.000 (per unità)	Bonus Facciate Senza limiti	EcoBonus & Sismabonus Variabile
Interventi	Intervento su parti comuni di condomini, coibentazione involucro sup. disp. > 25% e miglioramento di una classe di rischio sismico	Intervento su parti comuni di condomini con miglioramento di due o più classi di rischio sismico	Intervento su parti comuni di condomini, coibentazione involucro sup. disp. > 25% e miglioramento di due o più classi di rischio sismico	Intervento su facciate esterne visibili da proprietà pubblica in zone A e B	Miglioramento di due classi energetiche e/o intervento strutturale
Tempi	10 anni	5 anni	10 anni	10 anni	5 anni
Scadenza	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	30.06.2022 31.12.2022

SUPERBONUS
110%
A
B
C
D
E
F
G

"DECRETO RILANCIO"
SUPERBONUS 110%

Artt. 119, 120, 121, 122
EcoBonus e Sismabonus
D.L. n. 34/2020
convertito in
Legge 17 luglio 2020, n. 77
Decreto Semplificazioni
(D.L. n. 77/2021, 31/05/2021 - art. 33)

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine

LA "GRANDE SCOMMESSA"

Il Superbonus 110%, introdotto con il decreto Rilancio, è la "grande scommessa" dell'Italia: è la misura che può rilanciare il settore edilizio, fornire una spinta alla ripresa economica, porre le basi per un piano nazionale di riqualificazione energetica e sismica degli edifici.

Il beneficio riguarda le due misure **Ecobonus** (per l'efficienza energetica) e **Sismabonus** (per la sicurezza degli edifici) e prende la forma di una detrazione fiscale del **110%**, fruibile in **5 anni**, per cui è consentito accedere alle modalità dello sconto in fattura e della cessione del credito d'imposta.

Il Ministro dello Sviluppo parla di una "misura fondamentale" per il rilancio di un settore chiave dell'economia e per rivalutare il patrimonio immobiliare e che sta "suscitando grandissimo interesse a livello europeo".

E' stato anche prospettato che la misura diventi "strutturale" con il Recovery Plan nazionale.

Vantaggi del bonus

- **Sostegno all'edilizia** : un settore "centrale" per l'economia che ha scontato tutte le crisi degli ultimi anni;

- **Misura sociale** perché consente a tutti di accedervi, anche senza esborso di denaro e a prescindere dalla fascia di reddito, consentendo anche a chi NON dispone di mezzi finanziari di effettuare l'intervento con :
- lo sconto in fattura
- la cessione del credito a istituto di credito (banche, assicurazioni, ESCO, ecc.)
- rimane invariata la possibilità di detrarre i costi dal proprio "cassetto fiscale"

- **Risparmio energetico** delle abitazioni in aderenza con il piano nazionale integrato energia e clima che punta ad emissioni zero.

Periodo entro il quale intervenire

La detrazione è richiedibile per tutti gli interventi effettuati **dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022** relativi **all'efficienza energetica** (coibentazione, infissi, caldaie, tende oscuranti ecc.), purché produca un miglioramento di almeno 2 classi energetiche, e/o relativi alla **sicurezza sismica degli edifici**.

Ulteriori sei mesi di tempo (**31 dicembre 2022**) per le spese sostenute per lavori condominiali o realizzati sulle parti comuni di edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche se, al 30 giugno 2022, è stato realizzato almeno il 60% dell'intervento complessivo.

A chi interessa

Il Superbonus si applica agli interventi effettuati da:

- Condomìni;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, proprietari (o comproprietari con altre persone fisiche) di edifici costituiti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate;

- **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati o altri enti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing". Per tali soggetti, l'agevolazione riguarda le spese sostenute entro il 30 giugno 2023, se alla data del 31 dicembre 2022, siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo;

- **cooperative** di abitazione a proprietà indivisa;

- **Onlus, associazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;**

- **associazioni e società sportive dilettantistiche**, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

NOTE

I soggetti Ires rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici condominiali.

Il beneficio **non** è ammesso per tutti gli immobili di pregio, vale a dire per abitazioni signorili e per ville e castelli (categorie catastali A/1, A/8, A/9).

IMMOBILI

La detrazione va a favore delle seguenti categorie di immobili:

- Condominio
- Unità immobiliari in condominio (comprese pertinenze)
- Edificio unifamiliare
- Unità immobiliare autonoma in condominio (appartamento in condominio funzionalmente indipendente dotato di almeno un accesso autonomo dall'esterno – es. Ville a schiera)
- Unità immobiliare NON abitativa in condominio – ad esempio ufficio / negozio / laboratorio od altro inseriti in un condominio.

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine

Note e definizioni

Edificio unifamiliare – Si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Allegato A del D.P.C.M. 20 ottobre 2016 - Regolamento edilizio tipo nazionale - e Decreto attuativo "Requisiti"

Unità immobiliare funzionalmente indipendente (Circolare 24/E del 08.08.2020)

Un'unità immobiliare può ritenersi «**funzionalmente indipendente**» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per **l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva**. La presenza, inoltre, di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto)

Le limitazioni per gli interventi effettuati dalle persone fisiche sulle unità immobiliari

Per quanto riguarda gli interventi sulle singole unità immobiliari, la detrazione del 110% spetta soltanto alle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.

Rispetto al testo originario del D.L. n. 34/2020, è stata eliminata la disposizione secondo cui il Superbonus poteva spettare soltanto per gli interventi su edifici unifamiliari adibiti ad abitazione principale.
Ora, ai sensi del comma 10 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020 per le persone fisiche e soltanto per gli interventi di riqualificazione energetica, il Superbonus 110% è limitato ad un numero massimo di due unità immobiliari, "fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio".

Quindi la detrazione del 110% per gli interventi di riqualificazione energetica compete alle persone fisiche:

- **per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio – senza limite di unità;**
- **per gli interventi effettuati su massimo <u>due</u> singole unità immobiliari, a prescindere dalla loro destinazione ad abitazione principale.**

INTERVENTI (opere)

Interventi principali o trainaNti :

a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;

b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti;

c) interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti;

d) interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Interventi aggiuntivi o trainati (eseguiti insieme ad uno degli interventi trainaNti):

a) classici interventi di efficientamento energetico (serramenti – tende solari – impianto solare termico)
b) installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per usi domestici
c) infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici
d) interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (16-bis, lettera e) del TUIR).

GERARCHIA DEGLI INTERVENTI

Fonti : ACCA Software – Biblus Net

C 1 = Interventi principali (trainante)

C 1 a = coibentazione (trainante)

C 1 b = sost. impianti parti comuni (trainante)

C 1 c = sost. impianti singole unità (trainante)

C 2 = Interventi ecobonus : serramenti - tende solari – solare termico – ecc. (trainato)

C 4 = interventi sismabonus (trainante)

C 5 = Fotovoltaico (trainato)

C 6 = Sistemi di accumulo (trainato)

C 8 = colonnine di ricarica (trainato)

N.B.

Il fotovoltaico diventa trainante se complesso di impianti specifici (ad esempio : pompe di calore con fotovoltaico)

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine

MASSIMALI DI COSTO E DETRAZIONI

INTERVENTI TRAINANTI DI TIPO ENERGETICO

E' prevista detrazione del 110% per i seguenti interventi:

a) **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 o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a :

- euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

- euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

… omississ … i materiali isolanti utilizzati devono rispettare, inoltre, i criteri ambientali minimi (C.A.M.) di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 11 ottobre 2017

	Isolante in forma di pannello	Isolante stipato, a spruzzo/insufflato	Isolante in materassini
Cellulosa		80%	
Lana di vetro	60%	60%	60%
Lana di roccia	15%	15%	15%
Perlite espansa	30%	40%	8%-10%
Fibre in poliestere	60-80%		60 - 80%
Polistirene espanso	dal 10% al 60% in funzione della tecnologia adottata per la produzione	dal 10% al 60% in funzione della tecnologia adottata per la produzione	
Polistirene estruso	dal 5 al 45% in funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia adottata per la produzione		
Poliuretano espanso	1-10% in funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia adottata per la produzione	1-10% in funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia adottata per la produzione	
Agglomerato di Poliuretano	70%	70%	70%
Agglomerati di gomma	60%	60%	60%
Isolante riflettente in alluminio			15%

b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 [...], a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microcogenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione [...] per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, (dlgs4 luglio 2014, n. 102).

La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

c) interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microcogenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al DM 7 novembre 2017, n. 186, nonché esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione […] l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente[…].
La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Collegio dei Geometri

INTERVENTO	LIMITI di SPESA	REQUISITI
C1	C1a: 50k (1), 40k (<8), 30k (>8) C1b: 20k (<8), 15k (>8) C1c: 30k	APE(+2) e requisiti minimi
C2	Limiti ecobonus	APE(+2) e requisiti minimi
C5	2.400 €/kW 48.000 € totale	var
C6	1.000 €/Kwh 48.000 € totale	
C8	3.000 €	
C4	96.000 €	Interventi SISMABONUS
C5	2.400 €/kW 48.000 € totale	Cessione GSE
C6	1.000 €/Kwh 48.000 € totale	

INTERVENTI

C1: Interventi principali
c1a: Coibentazione
c1b: Sost. imp.parti comuni
c1c: Sost. imp. singole unità
C2: Interventi ecobonus
C4: Interventi sismabonus
C5: Fotovoltaico
C6: Sistema di accumulo
C8: Colonnine di ricarica

ACCA SOFTWARE

BibLus-net

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine

Fonti : ACCA Software – Biblus Net

Per il Superbonus 110% si fa riferimento alla **spesa massima ammissibile**, mentre per l'ecobonus si fa riferimento alla **detrazione massima**.

Esempio

Per gli interventi trainaNti (cappotto e impianti) e per i trainati (fotovoltaico, batterie di accumulo, colonnine elettriche) ipotizzando una spesa di 100.000 euro, la detrazione sarà di 110.000 euro in 5 anni.

Per gli interventi trainati, come per esempio i serramenti, viene imposta una detrazione massima di 60.000 euro in 5 anni, pari ad una spesa massima di 54.545,45 euro (60.000/1,1)

Se gli interventi ricadono in più categorie è possibile sommare tra loro gli importi.

Esempio.

Se si sostituiscono gli infissi esterni e l'impianto di riscaldamento, si può sommare l'importo massimo previsto per la detrazione per gli interventi sull'involucro e quello previsto per la sostituzione degli impianti di climatizzazione.

Quindi si possono detrarre 60.000 + 30.000 = 90.000 euro

Intervento	Massima Detrazione	Aliquota detrazione ammessa	Spesa Massima
Riqualificazione globale	€ 100.000	65% 110%	€ 153.846,15 Variabile
Serramenti (per unità)	€ 60.000	50% 110% (trainato)	€ 120.000,00 € 54.545,45
Schermature solari (per unità)	€ 60.000	50% 110% (trainato)	€ 120.000,00 € 54.545,45
Pannelli solari termici	€ 60.000	65% 110% (trainato)	€ 92.307,69 € 54.545,45
Sostituzione scaldacqua con Pompe di Calore	€ 30.000	65% 110% (trainato)	€ 46.153,85 € 27.272,73
Sistemi BACS (per unità)	€ 15.000	65% 110% (trainato)	€ 23.076,92 € 13.636,36

CONTROLLI

ENEA effettua :

- **controlli a campione nel limite minimo del 5%** delle asseverazioni annualmente presentate.
- i controlli su **tutte** le asseverazioni relative a interventi avviati prima del 1° luglio 2020
- **elabora un programma di controlli a campione da sottoporre a controllo documentale e a controllo in situ, i quali non sono inferiori al 10% delle istanze complessivamente sottoposte a controllo.**

SANZIONI E ADEMPIMENTI PER IL TECNICO

Ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica:

- **sanzioni penali**, ove il fatto costituisca reato,
- **sanzione amministrativa pecuniaria** da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa

CONFORMITÀ URBANISTICA

CRITERI GENERALI

Prima di iniziare lavori ammessi a Superbonus 110 occorre verificare la situazione di partenza per la legittimità edilizia poi, per realizzare gli interventi previsti, occorrerà dotarsi di opportuno titolo abilitativo:

- CIL
- CILA
- SCIA
- SCIA alternativa al P.d.C.
- PERMESSO DI COSTRUIRE

Nella CILA e SCIA occorre comunque attestare la CONFORMITÀ URBANISTICA (CU) dell'immobile o dell'unità immobiliare, ma è bene accertarsi **sempre** della CU, prima di iniziare qualsiasi intervento.

Bisogna ricordare sempre che :

NON è possibile intervenire su una situazione abusiva non condonata

(Cassazione penale 30168/2017)

NON si possono applicare incentivi dove non c'è conformità edilizia ed urbanistica

(DM 41/1998 – faq Enea 3.1B)

Occorre sempre partire da una situazione di legittimità edilizia, per evitare la perdita dei benefici e, in caso di denuncia, di tutte le sanzioni del caso.

Su un edificio abusivo è possibile effettuare SOLO opere di manutenzione ordinaria (Corte Costituzionale 529/1995).

RISCHIO : PERDERE AGEVOLAZIONI + SANZIONI !

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

ANTE 1942/1967

MAPPA CATASTALE PRIMO IMPIANTO o DOCUMENTAZIONE PROBANTE (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, atto pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza)

+

TITOLO ABILITATIVO che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio

+

EVENTUALI TITOLI SUCCESSIVI per interventi parziali.

POST 1942/1967

TITOLO ABILITATIVO INIZIALE + TITOLI SUCCESSIVI (interventi parziali)

TITOLO ABILITATIVO INIZIALE (post 1942)

1942 - 1967
LICENZA EDILIZIA

- Legge Fondamentale 1150/1942 -> costruzioni in centro abitato e zona espansione
- Legge Ponte 765/1967 estesa a TUTTO il territorio comunale

1977 CONCESSIONE EDILIZIA

- Legge BUCALOSSI 10/1977

2003
PERMESSO DI COSTRUIRE o SCIA ALTERNATIVA o Super-DIA

- TESTO UNICO EDILIZIA DPR 380/2001

CONDONI EDILIZI

Il condono edilizio fa riferimento a quei casi in cui è possibile annullare la pena o la sanzione, previa autodenuncia, per fenomeni di abusivismo, di ampliamento o di modifiche di natura edile. La durata temporale del condono edilizio è limitata nel tempo, ovverosia sottoposta a un termine iniziale e un termine finale.

1. CONDONO 1985: Legge 47/1985
2. CONDONO 1994: Legge 724/1994
3. CONDONO 2003: Legge 326/2003

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine

TITOLI SUCCESSIVI (interventi parziali)

Edilizia libera art. 6 dpr 380/2001 – dm 2 marzo 2018 glossario unico (riferimenti Regione FVG : Art. 16 - L.R. 19/09 e s.m.i.)

Comunicazione di inizio lavori CIL - interventi minimi – per definizione "data certa" (riferimenti Regione FVG : Art. 16 - L.R. 19/09 e s.m.i.)

Comunicazione di inizio lavori asseverata CILA Art. 6-bis (maggior parte degli interventi carattere residuale: NO artt.6, 10, 22) (riferimenti Regione FVG Art. 16bis - L.R. 19/09 e s.m.i.)

Segnalazione certificata di inizio attività SCIA / DIA art. 22 dpr 380/2001: manutenzione straordinaria (parti strutturali o prospetti), restauro risanamento conservativo (parti strutturali) (riferimenti Regione FVG : Art. 17 - L.R. 19/09 e s.m.i.)

SCIA in alternativa al Permesso di Costruire e Permesso di Costruire (riferimenti Regione FVG : Art. 18 e 19 - L.R. 19/09 e s.m.i.)

FISCALIZZAZIONE ILLECITO

Gli interventi in parziale difformità dal titolo abilitativo devono essere rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso. Se però risulta impossibile demolire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, l'art. 34 **(riferimenti Regione FVG : Art. 45-46-47 - L.R. 19/09 e s.m.i.)** prevede la facoltà di avvalersi della cosiddetta fiscalizzazione dell'illecito edilizio.
L'impossibilità di demolire deve essere fatta valere dall'interessato e accertata dal Comune nella fase successiva all'ingiunzione, ovvero quando si perviene all'emissione dell'ordine di demolizione.

La fiscalizzazione dell'illecito edilizio consiste nell'applicare una sanzione pecuniaria:

- per gli immobili ad uso residenziale, pari al doppio del costo di produzione della parte di opera realizzata in difformità
- per gli immobili ad uso diverso da quello residenziale, pari al doppio del valore venale determinato a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Tenere in debita considerazione che la fiscalizzazione NON equivale ad una sanatoria in quanto non determina una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere, queste vengono tollerate, nello stato in cui si trovano, solo in funzione della conservazione di quelle realizzate legittimamente (Corte di Cassazione 13978/2004).

NOTA : Ogni considerazione deve essere specifica per il caso oggetto di studio e deve tenersi debito conto dell'art. 41 - L.R. 19/09 e s.m.i. a riguardo delle tolleranze che vengono fissate nel 3% (2% a livello nazionale).

CONFORMITÀ URBANISTICA – AGIBILITÀ

Occorre chiarire la differenza tra la conformità urbanistica e l'agibilità

CONFORMITA' URBANISTICA

La verifica di conformità urbanistica attesta lo stato di legittimità di un immobile o dell'unità immobiliare e quindi la rispondenza dell'immobile agli atti di assenso depositati in Comune. In pratica, attesta che non vi sono abusi edilizi. **La verifica di conformità urbanistica va attestata (o conseguita) prima dell'intervento.**

AGIBILITÀ

L'agibilità (art. 24 DPR 380/2001) (riferimenti Regione FVG : Art. 27 - L.R. 19/09 e s.m.i.) attesta le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.

Oggi le agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata del tecnico.

L'agibilità potrebbe anche non esserci e va dichiarata (SCA per l'agibilità) sicuramente a fine intervento.

NOTA : Eventuali difformità catastali riscontrate su un immobile oggetto di richiesta di un bonus fiscale possono, ai sensi dell'art. 49 del DPR 380/2001, costituire elemento ostativo?

Si, si ritiene che debba essere richiesta anche la conformità catastale

(Risposta corso Webinar AdE)

NON RECEPITO DA REGIONE FVG

Dal 1° giugno 2021, per il superbonus 110% **non occorre più l'attestazione dello stato legittimo degli immobili**.
È richiesta la sola comunicazione d'inizio lavori (C.I.L.A.).
La modifica è entrata in vigore con il decreto Semplificazioni (D.L. n. 77/2021, art. 33) e intende accelerare l'avvio dei cantieri, soprattutto nei condomini.

Entrando nel merito della disposizione, la lettera c) del comma 1 dell'art. 33 del decreto Semplificazioni interviene sull'art. 119 del decreto Rilancio (D.L. 34/2020), sostituendone il comma 13-ter.
Secondo la nuova formulazione, gli interventi ammissibili al superbonus, ad esclusione degli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, costituiscono **manutenzioni straordinarie** e possono essere realizzati con una Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), di cui all' art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Restano in ogni caso fermi, se dovuti, gli oneri di urbanizzazione.

Nella C.I.L.A. devono essere riportati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione. Per gli immobili completati prima del 1° settembre 1967, deve essere attestato che la costruzione è stata completata antecedentemente a tale data.

Ante modifica, invece, a seguito dell'intervento del decreto Agosto (D.L. 104/2020, art. 51, comma 3-quinquies), per gli interventi sulle parti comuni, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'art. 9-bis del DPR 380/2001, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia, dovevano essere riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi.

Gli effetti pratici della semplificazione sono diversi.

In primo luogo, l'accelerazione dei tempi per la partenza dei cantieri, in particolare nei condomini.

L'attestazione dello stato legittimo degli immobili, anche se relativo alle parti comuni, aveva infatti rappresentato una delle cause che hanno notevolmente rallentato l'avvio dei lavori con il superbonus. Per ottenere il documento, infatti, sono necessari tempi piuttosto lunghi e, nel caso in cui in un singolo appartamenti ci sono irregolarità che hanno effetti sulle parti comuni, l'accesso al superbonus veniva precluso a tutti gli altri condomini.

Ora con la CILA i tecnici non dovranno più verificare la regolarità dei lavori effettuati dopo la realizzazione dell'immobile. Ciò permetterà di tagliare anche i costi per le pratiche edilizie.

L'eliminazione dello stato legittimo degli immobili non si traduce tuttavia in alcun tipo di condono per eventuali abusi. Viene infatti esplicitamente previsto che resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

Decadenza dal superbonus 110%

Ai sensi del nuovo comma 13-ter, il superbonus potrà essere revocato per :

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione del titolo abilitativo o dell'epoca di realizzazione dell'edificio;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni

Barriere architettoniche

Con il decreto, l'eliminazione delle barriere architettoniche diventa un intervento trainato anche del super sismabonus.
Ante modifica, infatti, a seguito della legge di bilancio 2021, l'eliminazione delle barriere architettoniche era un intervento trainato solo del super ecobonus.
Con il decreto Semplificazioni si modifica il comma 4 dell'art. 119 e si introduce la possibilità di accedere alla detrazione del 110% per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche e fatti congiuntamente a quelli antisismici. Gli interventi sono quelli previsti dall'art. 16-bis, comma 1, lettera e), del TUIR, anche nel caso in cui siano effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni.

Nella risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-05839 del 29 aprile 2021 è stato precisato che **il superbonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche spetta anche in assenza di disabili o di over 65 nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto degli interventi.**

La risposta ha inoltre chiarito che per la detrazione del 110% per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche è possibile optare, in alternativa alla fruizione diretta della detrazione, per lo sconto in fattura o la cessione del credito corrispondente alla detrazione e che la spesa massima ammessa all'agevolazione ammonta a 96.000 euro (cfr. anche la guida sul Superbonus dell'Agenzia delle Entrate).

Proroga scadenza superbonus

Le modifiche apportate dal decreto Semplificazioni alla disciplina del superbonus seguono quelle intervenute nel corso del mese di maggio prima con il D.L. 59/2021 (art. 3, commi 3-bis e 8-bis) e poi con la legge di conversione del decreto Sostegni.
Il D.L. 59/2021, in corso di conversione, ha esteso fino al 31 dicembre 2022, indipendentemente dallo stato di completamento degli interventi, il termine finale di sostenimento delle spese per i condomini.

Per immobili composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, il termine ultimo di effettuazione delle spese detraibili, è stato prorogato al 31 dicembre 2022. Se alla data del 30 giugno 2022 saranno eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetterà anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.
Si ricorda che sono esclusi dal superbonus gli edifici interamente posseduti da un'unica persona fisica, o da più persone fisiche in comproprietà, composti da 5 o più unità immobiliari distintamente accatastate.

Per gli IACP e altri istituti, il D.L. n. 59/2021 ha invece previsto una proroga di 6 mesi: per gli interventi agevolati per i quali alla data del 30 giugno 2023 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.

Nessuna proroga è invece prevista per gli edifici unifamiliari e cooperative, Onlus, associazioni e società sportive dilettantistiche: **il termine ultimo per concludere i lavori per beneficiare del superbonus è attualmente fissato al 30 giugno 2022.**

Con la legge di conversione del decreto Sostegni (l. n. 69/2021, art. 6-bis) è stata invece ammessa tra le spese rilevanti ai fini del superbonus l'Iva indetraibile, anche parzialmente, indipendentemente dalla modalità di rilevazione contabile adottata.

ESEMPIO PRATICO 1

Carlo vive in un appartamento all'interno di un condominio, che non dispone di un sistema centralizzato di riscaldamento, che sta effettuando degli interventi di efficientamento energetico (ad esempio cappotto termico) che beneficiano del Superbonus, conseguendo il miglioramento delle due classi energetiche.
Decide di avviare una ristrutturazione, sostituendo la caldaia e gli infissi e ristrutturando i servizi igienici.

Nella situazione prospettata:
per la sostituzione della caldaia e delle finestre comprensive degli infissi potrà beneficiare del Superbonus del 110% della spesa sostenuta se la caldaia e le finestre possiedono i requisiti richiesti ai sensi dell'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013.
Pertanto, a fronte di una spesa di 8.000 euro, otterrà una detrazione di 8.800 euro (110%), da utilizzare in 5 anni in quote annuali da 1.760 euro

Se si interviene sui servizi igienici sostituendo non solo pavimenti e sanitari ma anche con il rifacimento degli impianti, l'intervento nel suo complesso, rientra nella manutenzione straordinaria e, pertanto, le relative spese danno diritto alla detrazione in misura pari al 50% delle spese sostenute, fino al limite massimo di 96.000 euro complessive (detrazione massima 48.000 euro), da ripartire in 10 anni.

Pertanto, a fronte di una spesa complessiva di 20.000 euro avrà diritto a una detrazione pari a 10.000 (50%), con quote annuali di 1.000 euro.

Estratto dalla "Guida Superbonus 110%" dell'Agenzia delle entrate – Marzo 2021

ESEMPIO PRATICO 2

Luca abita in una villetta singola e vorrebbe effettuare la ristrutturazione e l'efficientamento energetico della propria abitazione passando dalla classe G alla classe E.

Decide di avviare una ristrutturazione mediante:

- sostituzione della caldaia, degli infissi e rifacimento del cappotto termico, nel rispetto dei requisiti richiesti del decreto Rilancio. Pertanto, potrà beneficiare del Superbonus. A fronte di spese pari a 25.000 euro (cappotto termico) e 10.000 euro (caldaia e infissi), beneficerà di una detrazione, pari al 110% di 38.500 euro (110%), da ripartire in 5 quote annuali da 7.700 euro.
- ristrutturazione della villetta (interventi edilizi sui pavimenti, impiantistica e bagni). Se tali interventi possiedono i requisiti richiesti, può beneficiare di una detrazione pari al 50% delle spese sostenute, fino al limite massimo di 96.000 euro complessive (detrazione massima 48.000), ripartita in 10 anni. Per cui a fronte di spese pari a 55.000 euro avrà diritto ad una detrazione pari al 50% delle spese sostenute (27.500 euro) da ripartire in 10 quote annuali di pari importo (2.750 euro).

Estratto dalla "Guida Superbonus 110%" dell'Agenzia delle entrate – Marzo 2021

ESEMPIO PRATICO 3

Federica, che abita in un edificio unifamiliare, vuole cambiare la sua vecchia caldaia con una a condensazione con classe energetica A, e sostituire i serramenti.

Federica potrà beneficiare del Superbonus per entrambi gli interventi, a condizione che con gli stessi si consegua il miglioramento di due classi energetiche, asseverato mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Estratto dalla "Guida Superbonus 110%" dell'Agenzia delle entrate – Marzo 2021

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine

ESEMPIO PRATICO 4

Sara abita in qualità di inquilino in una villetta a schiera, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo, e vuole effettuare interventi di riqualificazione energetica agevolati dalla norma.

Sara potrà fruire del Superbonus se effettua gli interventi trainanti e trainati sulla sua unità immobiliare, se con tali interventi si raggiungono i requisiti energetici richiesti certificati dall'attestato di prestazione energetica relativa alla stessa unità.

Estratto dalla "Guida Superbonus 110%" dell'Agenzia delle entrate – Marzo 2021

ESEMPIO PRATICO 5

Un Condominio vuole realizzare, come intervento trainante, un impianto centralizzato per la sola produzione di acqua calda sanitaria per una pluralità di utenze.

Il Condominio per avere diritto al Superbonus, nel rispetto del comma 6 dell'articolo 5 del Dpr n. 412/1993, dovrà dotare l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda sanitaria di un proprio generatore di calore differente da quello destinato alla climatizzazione invernale, salvo impedimenti di natura tecnica o nel caso che si dimostri che l'adozione di un solo generatore produca un beneficio energetico.

Estratto dalla "Guida Superbonus 110%" dell'Agenzia delle entrate – Marzo 2021

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine

ESEMPIO PRATICO 6

Michele, che è proprietario di un appartamento in un condominio in città, ha anche una villetta a schiera di proprietà al mare e una in montagna e vuole procedere ad effettuare alcuni lavori di ristrutturazione, usufruendo del Superbonus al 110%.

In tale situazione egli potrà contemporaneamente fruire del Superbonus per le spese sostenute per interventi:

- di riqualificazione energetica realizzati su massimo due delle suddette unità immobiliari, in città (se l'intervento è effettuato congiuntamente ad un intervento sulle parti comuni), al mare e in montagna. Per gli interventi realizzati sulla terza unità immobiliare potrà, eventualmente fruire dell'Ecobonus, secondo le regole "ordinarie".
- di riqualificazione energetica ammessi dalla normativa realizzati sulle parti comuni dell'edificio condominiale,
- antisismici realizzati su tutte le unità abitative, purché esse siano situate nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

Estratto dalla "Guida Superbonus 110%" dell'Agenzia delle entrate – Marzo 2021

LINK DI RIFERIMENTO

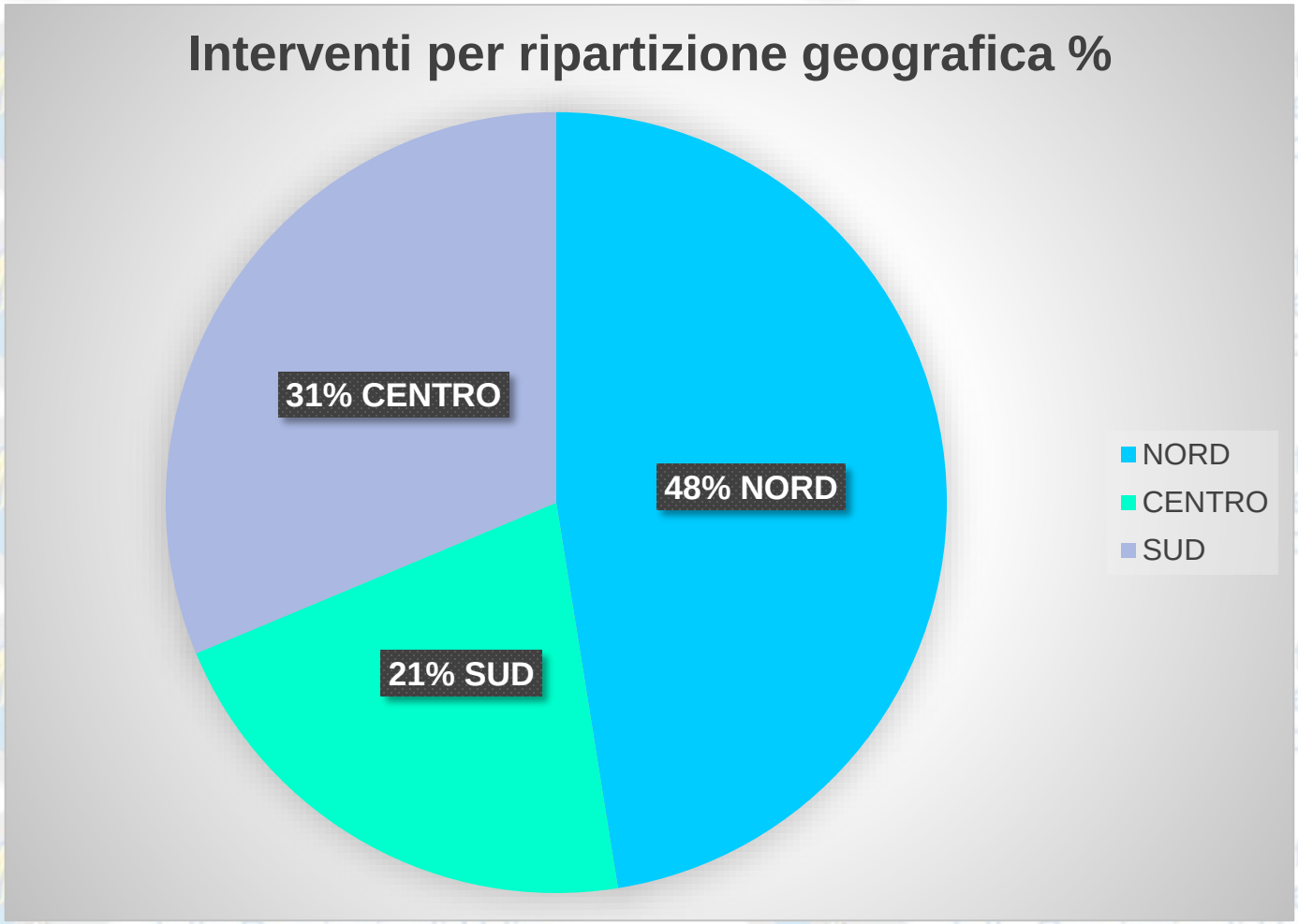
Agenzia delle Entrate

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus-110%25

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

https://www.cngegl.it

I NUMERI DEL 110%



Fonti ANCE al 7.06.2021
Nord 4.767 – Centro 2.121 – Sud – 3.167

Geometra
Massimo DE LOTTO

Collegio dei Geometri
e
dei Geometri Laureati
della Provincia di Udine