

RISPOSTE DELLA SETTIMANA 19-20:

Piergiuseppe

È possibile far rientrare nel bonus facciate al 90% la realizzazione di una zoccolatura ventilata in pannelli di pietra ricomposta al fine di nascondere il problema dell'umidità di risalita che deteriora l'intonaco esistente? L'immobile risulta in zona B, l'intervento non supera il 10% delle superfici esterne opache e le 4 pareti sono visibili interamente dal suolo pubblico.

Risposta:

In linea di massima si; va tenuto presente che se l'immobile è vincolato e/o classificato dalla normativa comunale, o in zona di tutela paesaggistica, l'eventuale mutazione dell'aspetto esterno richiede tutte le pratiche edilizie correlate con relativi tempi di attesa. Il caso tuttavia è particolare, si ritiene prudente reperire una risposta sul caso specifica dall'ADE

Carla

Vorrei porre la seguente domanda: Sono in possesso per eredità di un edificio costituito da 5 unità di cui 4 locate. Per la quinta unità, è in corso la cessione della proprietà.

In questo modo, rimanendo proprietaria delle 4 unità, ho diritto di usufruire dell' ecobonus 110?

Risposta:

La risposta è affermativa in quanto la modifica apportata dalla legge di bilancio 2021 al Decreto Rilancio (34/2020) ha esteso le agevolazioni in superbonus anche per gli edifici di unico proprietario o unica comproprietà, da due a quattro unità immobiliari. Risulta evidente che gli interventi potranno essere eseguiti su tutte le parti comuni alle unità immobiliari mentre gli interventi relativi alle singole unità immobiliari (parti non comuni) potranno essere realizzati su un massimo di due unità immobiliari.

Da tenere in considerazione che nel caso ci fossero pertinenze (autorimesse o cantine ecc..) distintamente accatastate, non si sommano alle unità immobiliari residenziali esistenti per quanto riguarda il limite di operatività delle 4 unità ma vanno sommate per i calcoli sui massimali di spesa concessi.

Sergio (contiene 4 domande)

1)Il mio edificio sito a Bologna è catalogato CT dal PUG di Bologna. Ciò rende impraticabile la messa in opera del "cappotto" sull'intero edificio.

Risposta 1:

Non è detto. La classificazione dell'edificio secondo il regolamento comunale non sempre impedisce la realizzazione del cappotto a prescindere. Nel caso in esame, a Bologna l'intervento deve essere valutato dalla Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio che, a seconda delle caratteristiche dell'edificio, del contesto ecc., potrebbe autorizzare o meno la realizzazione del cappotto

2)La circolare esplicativa del Decreto Rilancio, tratta degli edifici vincolati (sia dal punto di vista artistico/paesaggistico sia dal punto di vista di vicoli imposti dai piani urbanisitici/regolamenti edilizi comunali) e detta le linee guida per il Superbonus.

La domanda, in generale, è COME ottenere il Superbonus?

Nello specifico mi pare di capire che sugli immobili classificati dal Regolamento edilizio o vincolati non esistono interventi trainanti e interventi trainati ma tutto concorre all'ottenimento dell'efficientamento energetico. Corretto?

Risposta 2:

La risposta ad oggi è incerta: se l'edificio è sottoposto ai vincoli di cui al d.lgs. 42/04 (beni architettonici o del paesaggio), o a vincoli del regolamento edilizio comunale, la circolare 24/E dice che il superbonus si applica comunque ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio sostituzione degli infissi), "sempre che si assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, OVE NON POSSIBILE, il conseguimento della classe energetica più alta..."

La definizione sembra indicare che, laddove non sia possibile un miglioramento di due classi, è sufficiente che gli interventi consentano di arrivare almeno alla classe energetica superiore a quella "di partenza"; in diverse occasioni, tuttavia, è stato interpretato che la locuzione "ove non possibile" è riferita al caso di un edificio già in classe A3 (e che quindi non può fare un miglioramento di due classi, ma solo di una), e che quindi sia comunque necessario che gli interventi consentano di arrivare alla classe A4

Va precisato in ogni caso che le pratiche edilizie indispensabili (PRIMA deve essere accertata l'effettiva impossibilità di eseguire gli interventi, attraverso un parere contrario della Soprintendenza o della CQAP), potrebbe comportare procedure complesse e tempi molto lunghi (4 mesi per una autorizzazione della Soprintendenza).

3) Se ho compreso bene leggendo il RE del Comune di Bologna, la categoria CT dell'edificio vincola le facciate del palazzo che si trovano in affaccio su strade/parti pubbliche del territorio comunale. Ne deduco che le facciate interne poste nel cavedio non siano vincolate. Corretto?

Risposta 3:

NO. La classificazione comunale è riferita all'intero edificio in quanto tale, non in relazione alla visibilità delle sue parti. L'intervento deve essere valutato caso per caso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio che, a seconda delle caratteristiche dell'edificio, del contesto ecc., potrebbe autorizzare o meno la realizzazione del cappotto, ma valuta i progetti nel loro insieme e in relazione all'edificio e al contesto

4) Per immobili classificati dal Regolamento edilizio o vincolati l'ottenimento del Superbonus scatta sempre con il "salto" di categoria APE o, come intuisco, è sufficiente il mero miglioramento energetico dell'edificio cioè con il "salto" anche solo di una categoria ?

Risposta 4:

La risposta ad oggi è incerta: se l'edificio è sottoposto ai vincoli di cui al d.lgs. 42/04 (beni architettonici o del paesaggio), o a vincoli del regolamento edilizio comunale, la circolare 24/E dice che il superbonus si applica comunque ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio sostituzione degli infissi), "sempre che si assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, OVE NON POSSIBILE, il conseguimento della classe energetica più alta..."

La definizione sembra indicare che, laddove non sia possibile un miglioramento di due classi, è sufficiente che gli interventi consentano di arrivare almeno alla classe energetica superiore a quella "di partenza"; in diverse occasioni, tuttavia, è stato interpretato che la locuzione "ove non possibile" è riferita al caso di un edificio già in classe A3 (e che quindi non può fare un miglioramento di due classi, ma solo di una), e che quindi sia comunque necessario che gli interventi consentano di arrivare alla classe A4

Va precisato in ogni caso che le pratiche edilizie indispensabili (PRIMA deve essere accertata l'effettiva impossibilità di eseguire gli interventi, attraverso un parere contrario della Soprintendenza o della CQAP),

potrebbe comportare procedure complesse e tempi molto lunghi (4 mesi per una autorizzazione della Soprintendenza).

Marco (contiene 3 domande)

Buonasera, a seguito di approvazione di lavori di efficientamento energetico del condominio in cui abito (12 condomini) volevo sapere:

1) Se la facciata ventilata quale intervento trainante (110%) che modificherebbe l'attuale estetica dello stabile permetterebbe la sostituzione anche dei parapetti attuali dei balconi (inferriate), che difficilmente si sposerebbero esteticamente con la nuova facciata, con quelli in vetro o meglio ancora fotovoltaici.

Risposta 1:

La valutazione se i parapetti possano essere considerati elementi trainati è piuttosto ambigua. La legge è tesa al miglioramento energetico degli edifici, con tutti gli interventi in qualche modo correlati tecnicamente e funzionalmente a questo fine. I parametri "estetici" non rientrano nelle finalità della legge, per cui, a nostro parere, non sono ammissibili al bonus.

2) Il 110% sarebbe utilizzabile per l'installazione di pensilina parcheggio auto con pannelli fotovoltaici (pertinenza dello stabile) e relative colonnine elettriche e accumulatori di energia?

Risposta 2:

La circolare 30/E dell'ADE ha chiarito che ai fini superbonus l'installazione degli impianti fotovoltaici può essere effettuata anche sulle pertinenze di edifici e unità immobiliari. In applicazione di tale principio, pertanto, il superbonus spetta anche nel caso in cui l'installazione sia effettuata in un'area pertinenziale dell'edificio in condominio, ad esempio, sulle pensiline di un parcheggio aperto. Non è chiaro se il costo per la costruzione della pensilina stessa possa rientrare nel superbonus

3) Se a fronte dell'intervento trainante ed installazione pannelli fotovoltaici è possibile anche la sostituzione dell'impianto di illuminazione attuale (interno/esterno dello stabile) con quello a maggiore risparmio energetico.

Risposta 3:

No, la legge individua come interventi trainati quelli di cui all'art. 14 del DL 63 del 2013, a sua volta richiamante gli artt. 1117 e 1117bis del codice civile, e in nessun caso si citano gli impianti di illuminazione

Pietro

Buongiorno, in un condominio con 15 u.i, appartenenti tutte alla stessa comproprietà (più persone della stessa famiglia), credo di aver capito che sia impossibile accedere ai superbonus in quanto fattispecie esclusa dalla norma (condominio con più di 4 u.i. della stessa proprietà). Chiedo cortesemente di avere conferma di ciò e, se possibile, il riferimento normativo per poterlo spiegare alla proprietà.

Risposta:

La sua affermazione è corretta, è possibile accedere alle agevolazioni in superbonus su edifici di un'unica proprietà o comproprietà solo se l'edificio è composto da due a quattro unità immobiliari.

Da tenere in considerazione che nel caso ci fossero pertinenze (autorimesse o cantine ecc..) distintamente accatastate, non si sommano alle unità immobiliari residenziali esistenti per quanto riguarda il limite di operatività delle 4 unità ma vanno sommate per i calcoli sui massimali di spesa concessi.

Il riferimento normativo è dato dalla lettera n) del comma 66 dell'Art.1 della Legge di Bilancio 2021 che ha modificato la lettera a) del comma 9 dell'Art.119 del Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34 convertito dalla legge 17 luglio 2020, n.77 :

“ n) al comma 9, lettera a), dopo la parola: « condomini » sono aggiunte le seguenti: « e dalle persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche »;

Mauro

Farò cessione credito x sismabonus, posso fare impianto fotovoltaico con accumulatore beneficiando della detrazione al 110 considerandolo trainato da sismabonus ? oppure la detrazione 110 x fotovoltaico mi spetta solo se intervengo su "superfici opache x isolamento termico " (senza detrazione al 110) in quanto non potrò dimostrare il miglioramento di 2 classi energetiche perchè l'edificio demolito è un ex fienile, un C2, riscaldato, asseverato da termotecnico x 5 KW .

Risposta:

Su un fienile non si possono fare interventi in superbonus perché non è un edificio residenziale e neanche una pertinenza di un edificio residenziale

Andrea

Sono un cittadino interessato all'opportunità del BONUS FACCIATE con cessione del credito alla mia banca. Ho alcuni dubbi rispetto ai quali sono a chiedervi gentilmente un parere. In particolare, ho letto che il bonus non verrebbe riconosciuto su facciate non esposte a vista dalla strada pubblica. La mia è una villetta sita in una zona privata chiusa da cancello, ma comunque visibile dalla strada per 2 dei 3 lati. Siccome l'accettazione o meno del bonus avverrebbe a lavoro fatto (e quindi pagato) volevo capire come farà l'Agenzia delle Entrate a fare questa valutazione; si appoggerà al Comune? C'è modo ottenere la valutazione della compliance al bonus sulla mia abitazione prima di imbarcarmi nell'investimento? Laddove non venisse riconosciuto, valuterei infatti la spesa negli anni a venire. Diciamo che queste clausole mi preoccupano perché magari sono tutte "ad interpretazione" e il rischio di vedersi infine sfumato il bonus è concreto.

Risposta:

La circolare dell’agenzia delle entrate n. 2 del 14 Febbraio 2020, precisa che “l’agevolazione...riguarda gli interventi effettuati sull’involucro esterno visibile dell’edificio, vale a dire sia la parte anteriore, frontale e principale dell’edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)”. La dicitura “intero perimetro esterno” sembra quindi ammettere alla detrazione anche le facciate non direttamente visibili dal suolo pubblico. Tuttavia, l’ADE ha dato una risposta negativa (337/2021), circa un caso di un fabbricato alcune facciate del quale erano visibili solo da zona privata e recintata. Vale sempre la pena comunque fare valutare la questione del caso specifico da un tecnico e da un consulente fiscale, o fare direttamente un interpello all’ADE.

Antonio

Il limite di spesa del Sisma superbonus detrazione al 110% è di € 96000 facendo le lavorazioni energetiche richieste, l'Ecobonus con manutenzione straordinaria, ha un limite di spesa di € 96000 con detrazione al 50%.

Chiedo se entrambe le detrazioni fanno parte dello stesso bacino di € 96000, di cui una parte con detrazione al 110 e una parte al 50%, fermo restando con un massimale di detrazione fino a € 48000, oppure sono due bacini diversi su cui ottenere uno al 110% e l'altro al 50%.

Risposta:

I massimali di spesa sono individuati in relazione ai vari tipi di intervento rientranti nelle agevolazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio come ecobonus, sismabonus, bonus casa (o ristrutturazione) e altri, tutti cumulabili tra le fattispecie diverse. Il Decreto Rilancio (DL 34/2020) si è inserito in questo complesso di agevolazioni già esistenti, ampliando le detrazioni già previste per gli analoghi interventi e portandole ad una quota del 110%. Il cosiddetto Superbonus 110 comprende due macro interventi : il primo relativo ai miglioramenti energetici (Ecobonus) e il secondo ai miglioramenti sismici (Sismabonus). Relativamente ai massimali di spesa degli interventi di miglioramento sismico, il massimale è di € 96.000 per ciascuna unità immobiliare e pertinenza, invece per gli interventi di miglioramento energetico i massimali di spesa sono numerosi e diversi, in funzione se si interviene sull'isolamento termico dell'involucro disperdente o sulla sostituzione dell'impianto di riscaldamento oppure sulla sostituzione degli infissi esterni ed altri (installazione fotovoltaico ecc...) ed è necessaria un'attenta analisi sulla tipologia edilizia per poterli definire correttamente. Tutti gli incentivi sono cumulabili tra di loro considerando i vari interventi ma bisogna porre attenzione che il massimale di € 96.000 per interventi di miglioramento sismico (Sismabonus 110) comprende anche altri lavori non rientranti nel Superbonus 110 ma afferenti lavori di ristrutturazione (bonus casa) agevolabili al 50%.

Franceschini

Buona sera, se rifacciamo più del 10% di intonaco bisogna fare il cappotto, ma se si fa sopra all'intonaco esistente una rete rasatura, il cappotto è lo stesso necessario nel bonus facciate?

Risposta:

Se si interviene su più del 10% delle superfici esterne disperdenti, è necessario portare la trasmittanza termica di TUTTA la superficie interessata ai valori imposti dalla normativa, non necessariamente con un cappotto (si potrebbe fare un cappotto interno). E' possibile intervenire su più del 10% della superficie esterna disperdente senza dovere rispondere alle prescrizioni della legge, solo con tinteggiature o con lavorazioni analoghe. E' da valutare se il Comune accetta la assimilazione della rasatura ad una tinteggiatura.

Guido

Possiedo una vecchia casetta in sasso in collina, ora la caldaia per il riscaldamento è a gasolio, il metano non arriva, chiedo se la sostituzione con una caldaia a pellet rientra nel Superbonus.

Risposta:

Il superbonus è accessibile solo se l'intervento consente il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio. Difficilmente la sola sostituzione della caldaia potrà consentire il raggiungimento di questo obiettivo. Comunque la sostituzione di una caldaia a gasolio con una a pellet è ammessa.

Annamaria

Desidero porvi la seguente domanda: nel condominio in cui abito sono in corso lavori di ristrutturazione su facciate condominiali (bonus facciate al.90%), ma sulle medesime facciate sono presenti abusi edilizi (ad esempio sfondamento del muro perimetrale per incassare una caldaia, rimpicciolimento finestra ,gabbiotto su balconi). Il punto della domanda è : i condomini che hanno agito abusivamente su parti comuni , facciate, possono ottenere sgravi fiscali con il bonus facciate al.90%,mi riferisco solo a quelli che hanno commesso abusi. Oppure dall'agenzia delle entrate sono considerati irrilevanti , cosa diversa per superbonus 110!

Risposta:

L'art. 49 del DPR n. 380/2001 esclude l'accesso a detrazioni fiscali in caso di presenza di abusi edilizi e/o difformità rispetto allo stato di fatto legittimo, sulla parte interessata dalla detrazione. E' quindi necessario preliminarmente sanare le difformità eventualmente presenti, la cui rilevanza deve essere valutata caso per caso, a seconda della datazione dell'abuso, della zona in cui si trova l'edificio, di eventuali vincoli gravanti sull'edificio o sul contesto, ecc..

Silvana

Si può accedere al bonus 110% solamente per rifare l'ascensore e la caldaia del condominio senza essere costretti ad aderire al cappotto termico?

Risposta:

No. Il superbonus è ammesso solo per il miglioramento energetico degli edifici, aumentandolo almeno di due classi. Normalmente, la sola sostituzione della caldaia difficilmente consente di raggiungere la prestazione richiesta, e la sostituzione dell'ascensore è ammissibile come elemento trainato, e solo quando si tratti di un dispositivo per l'eliminazione delle barriere architettoniche quindi; dato che evidentemente l'ascensore esiste già, il suo rifacimento non può essere ammesso come intervento trainato.

Valentina

Premessa: un edificio del XVII secolo, in centro storico, eretto con mattoncini/pietra a vista. Agli inizi del XX secolo, le facciate visibili sono state coperte da uno strato di intonaco. Agli inizi del XXI secolo, la facciata principale (con portone) è stata riportata allo stato originario.

Ora, si vorrebbe usufruire del bonus facciate e recuperare/ripristinare l'edificio originario, rimuovendo semplicemente lo strato di intonaco sulle altre 3 facciate visibili lato strada. Sarebbe, pertanto, un lavoro di ripristino, di sola pulitura. In quanto tale (non si tratterebbe di rifacimento dell'intonaco per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, ma di semplice rimozione dello stesso), è possibile usufruire del bonus facciate 90%? Inoltre, potreste gentilmente confermare che, per questo caso specifico, non è necessaria alcuna comunicazione a/autorizzazione da parte dell'ENEA?

Vi ringrazio e rimango in attesa di cortese riscontro.

Risposta:

Circa la percentuale di incidenza sulle superfici disperdenti, la norma non precisa e non distingue eventuali operazioni di ripristino dalle altre: pertanto, qualora si intervenga su più del 10% della superficie esterna disperdente, è necessario adeguare il livello di trasmittanza delle stesse ai valori imposti dalle norme.

E' necessario verificare preliminarmente l'eventuale esistenze di vincoli e/o classificazioni di tutela dalla normativa comunale, che, nel caso, subordina ogni intervento alle varie autorizzazioni nel caso necessarie. Gli eventuali vincoli e/o classificazioni di cui sopra, consentirebbero di derogare da tale obbligo, ma solo dopo un eventuale parere contrario (della Soprintendenza o della CQAP) agli interventi di miglioramento termico. In sintesi, bisognerebbe: depositare i progetti, recepire un parere contrario (che potrebbe arrivare anche dopo molti mesi dal deposito del progetto), e solo dopo, sarebbe possibile derogare dagli obblighi di legge.

Per quanto riguarda l'ENEA, non risulta alcun obbligo in tal senso.

Umberto

Buongiorno, vi scrivo perché sto valutando l'acquisto di un edificio vecchio, degli anni 70-80, e vorrei demolirlo e ricostruirlo in legno. Mi sono informato un po' sul bonus 110%, e vedo che molti hanno paura, spesso dicono "se riesci a prenderlo", e vorrei capire meglio quali sono i requisiti necessari e perché tanta paura.

Leggendo un articolo di repubblica ho letto che c'è anche il bonus facciate, e so che c'è pure quello per l'antisismica. Come funzionano questi due bonus? Li posso sommare tutte tre insieme per raggiungere una cifra superiore, così da abbattere l'edificio, ricostruirlo in bioedilizia, ed ottenere il 110% + i 90000 euro per l'antisismica?

Risposta:

Sia la norma riferita al superbonus, sia quella del bonus facciate, sono tese a migliorare l'edilizia esistente; in caso di demolizione e ricostruzione, l'attuatore è comunque tenuto a realizzare edifici di altissime prestazioni energetiche (non solo 2 classi, come prevede il superbonus); lo stesso vale per i requisiti sismici: in caso di demolizione e ricostruzione il nuovo edificio dovrà essere (giustamente) realizzato secondo le norme antisismiche vigenti, e non semplicemente migliorato, come invece si ammette per gli interventi sull'esistente.

Massimo

La CIL con n. di prot. e n. di prat. e il Certificato Urbanistico sono documenti idonei e congrui per il Bonus Facciate?

Risposta:

Il bonus facciate è riconosciuto indipendentemente dal titolo edilizio, che potrebbe anche non esserci (nel caso di lavori di manutenzione ordinaria, eseguibili in edilizia libera).

Il certificato di destinazione urbanistica può anche non essere richiesto, qualora sia chiara la localizzazione dell'edificio in zona A o B di cui al D.M. 1444/1968, o vi sia espressa assimilazione a queste, da parte del Comune.