

Commissione Sostenibilità Ambientale ed Efficiamento Energetico

Verbale di riunione N. 5/2020	11/09/2020
-------------------------------	------------

Il giorno **11 Settembre 2020 alle ore 17:00** , previo invito in videoconferenza su piattaforma ZOOM, si è riunita la Commissione per procedere all'insediamento e dare inizio ai lavori.

Sono presenti:

N.	Nome	Cognome	Matricola	Presente	
				Si	No
1	Pietro	Lucchesi		X	
2	Bernardino	Romiti		X	
3	Pierpaolo	Giovannini		X	
4	Marco	Caserio		X	
5	Franco Maurizio	Barcaro			X
6	Carmen Maria Diana	Taddei	765006A	X	
7	Tiziano	Tumiati		X	
8	Manuel	Nardelli			X
9	Giorgio	Bertoli		X	
10	Gian Luca	Torino			X
11	Alessandro	Cananzi			X
12	Cinzia	Russo	793492k		X
13	Francesco	Sulli		X	
14	Sebastiano	Pistritto		X	
15	Angelo	Addante			X
16	Daniela	Mattesu		X	
17	Luigi	D'Alessandro		X	
18	Carlo	Stoppaccioli			X
19	Fabrizio	Cittadini		X	
20	Quirino	Petrecone			X
21	Maurizio	Sarcuni			X
22	Mario	Nocito			X

Il referente Pietro Lucchesi procede poi con la lettura dell'

Ordine del giorno:

1. Approvazione verbale riunione del 27 Agosto 2020;
2. *Aggiornamenti su eco e sisma bonus, art. 119 ed ultima circolare;*
3. *Discussione sui quesiti da porre all ' Agenzia delle Entrate*
4. *Varie ed eventuali;*

per dare quindi inizio allo svolgimento della Riunione Commissione Sostenibilità Ambientale ed Efficiamento Energetico – **11 Settembre 2020:**

1. Approvazione verbale riunione del 27 Agosto 2020:

tutti i presenti dopo attenta lettura, avvenuta previo invio del verbale per e-mail, ratificano in tutte le sue parti e senza riserve alcuna il Verbale n. 4 della riunione del 27 Agosto 2020.

## 2. Aggiornamenti su art. 119 eco e sisma bonus:

**Pietro Lucchesi** : Da inizio ai lavori dicendo di aver avuto un colloquio con Ing. Elena Allegrini e con il Direttore del Laboratorio dell' Enea Ing. Domenico Brisinzano, ha chiesto loro la disponibilità di intervenire in una ns commissione, la possibilità di organizzare ad ottobre un seminario con Enea e con il contributo del CNG e la disponibilità ad esaminare i nostri quesiti che oggi dovremmo definire per mandarli all'Enea. Ci è stato chiesto di pubblicare i quesiti, pertanto se c'è un passaggio con Enea, possiamo farlo.

**Arriva Giorgio Bertoli** si collega dal convegno sulla sostenibilità ambientale , racconta che il livello del convegno è molto alto, sono state illustrate le novità dell'applicazione del protocollo Itaca, con gli articoli del DPR 380/01, prossimi all'applicazione del protocollo sostenibile per gli interventi negli edifici pubblici quando ci sono incentivi, Inoltre c'è un accordo tra Itaca e In.Cert, Acredia e Casa Clima per dei corsi di formazione della figura dell'esperto energetico ambientale previsto dai Cam; ad ottobre dovrebbero esserci i primi esami.

**Pietro Lucchesi** : oggi dobbiamo definire tutti i quesiti per mandarli all'Ing. Brisinzano dell'Enea, definirli anche con le ns interpretazioni, e dopo il confronto vedere quali sono le risposte che ci danno per poi procedere con la pubblicazione.

Arrivano Quirino Petrecone e Tiziano Tumiati.

**Marco Caserio** legge i quesiti.

**Quesito 1** : Nel caso di intervento su condominio od edificio plurifamiliare con pertinenze sono compresi i box e le autorimesse

Si discute sul quesito n. 1 per interventi su condominio od edificio plurifamiliare con pertinenze (box ed autorimesse).

Si discute sulla Circolare AdE n. 7/E del 27 aprile 2018.

**Giorgio Bertoli** : c'è una novità qualsiasi edificio con unico proprietario non ha diritto a nessun incentivo fiscale, ci deve essere la pluralità di proprietà . L' AdE lo ha ribadito con interpello n. 329, fa riferimento alla normativa del Decreto Sviluppo.

**Marco Caserio:** rilegge la Circolare AdE n. 24/E.

**Quirino Petrecone** : discute sul concetto di parti comuni, condominio con unico proprietario.

**Pietro Lucchesi:** propone di proseguire nel chiarire il quesito sull'ammissibilità a contributo delle pertinenze.

**Marco Caserio:** pone il problema di come viene interpretata la pertinenza, se all'interno di un condominio si hanno due posti auto, uno pertinenziale secondo la legge Tognoli e il 2° non pertinenziale, come devono essere considerati, entrambi pertinenziali ? o solo quello per la legge Tognoli ?

**Pietro Lucchesi :** ritiene che il 2° posto auto non sia da considerare pertinenziale sia per una questione fiscale che per una possibilità di poter essere oggetto di compravendita , chiede a Marco Caserio di correggere la domanda n. 1.

**Giorgio Bertoli:** Chiede di specificare per quali fini si pone il quesito n. 1, se per accedere al 110% o anche se può diventare un elemento di valutazione di spesa.

**Pietro Lucchesi :** Bisogna capire se una pertinenza può avere una procedura autonoma di eco bonus o se nell'intervento che si fa sull'edificio sono ricompresi anche gli interventi sulle pertinenze.

**Tiziano Tumiati:** Occorre capire se nel calcolo della superficie prevalente residenziale del 50%, contribuisce anche la superficie della pertinenza ?

**Pietro Lucchesi:** propone a Tiziano Tumiati di modificare ed implementare il quesito n. 1.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 2

**Quesito 2:** Si devono estrapolare le superfici non disperdenti confinanti con vano scala? I balconi devono essere considerati nel ecobonus?

**Luigi D'Alessandro:** ritiene che i balconi non debbano essere considerati nell'Ecobonus.

**Tiziano Tumiati:** discute sulla estensione dell'ecobonus fino ai balconi nel caso di rifacimento della pavimentazione.

**Giorgio Bertoli:** Ritiene che se si sta isolando una parete si deve correggere il ponte termico; se le superfici non disperdono non rientrano nell'Ecobonus.

**Tiziano Tumiati:** Quello che è stato emesso dal Mise, Allegato E, non include il contributo dei ponti termici.

**Giorgio Bertoli:** Occorre fare delle valutazioni dove si tiene conto di tutti i ponti termici.

**Francesco Sulli:** Le spese per i ponti termici sono comprensive, chiedere all'enea un'interpretazione della norma Uni En Iso 6946.

**Pietro Lucchesi:** Si può intervenire anche dall'interno, con un isolamento termico, ma si corre il rischio di avere molti ponti termici.

**Quirino Petrecone:** Risponde che se si interviene dall'interno si ha una perdita di superficie, inoltre la prestazione del cappotto interno è inferiore a quella del cappotto esterno.

**Pietro Lucchesi :** Si deve però tener conto che nei centri storici è l'unica possibilità.

**Tiziano Tumiati:** L'intervento dall'interno è più complicato.

Si discute sul calcolo dei ponti termici.

**Giorgio Bertoli:** discute su come si trova il parametro della trasmittanza delle pareti.

**Francesco Sulli :** secondo lui va fatto il doppio calcolo della trasmittanza, ante e post.

**Giorgio Bertoli:** Va fatta un'asseverazione sul pacchetto ante e post, allegando per l'Enea il calcolo della trasmittanza.

**Pietro Lucchesi:** propone a Tiziano Tumiati di elaborare i quesiti sui ponti termici.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 3

**Quesito 3:** Fabbricato con copertura piana con bassa pendenza, la demolizione e ricostruzione completa è compresa?

Si discute sul quesito n. 3.

**Pietro Lucchesi:** si propone per rielaborare e riproporre il quesito n. 3

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 4

**Quesito 4:** La demolizione completa del vecchio massetto rientra nel ecobonus?

Si decide di cancellare il quesito n. 4

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 5

**Quesito 5:** Se la proprietà è esclusiva ma per successione in condivisione con altri eredi, rientra?

Si discute sulla proprietà esclusiva o pro quota per successione, ci sono interPELLI AdE.

Si decide di cancellare il quesito n. 5

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 6

**Quesito 6:** Se l'accesso all'unità unifamiliare avviene da un'area comune rientra?

**Francesco Sulli:** propone di inserire la parola pubblica .

**Pietro Lucchesi :** propone a **Francesco Sulli** di elaborare il quesito n. 6.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 7

**Quesito 7:** Nelle case su corte a schiera , su quali pareti si deve intervenire?

Sulla facciata o anche sui muri di confine?

**Giorgio Bertoli:** Dipende da quale bonus si richiede; se si richiede il sisma bonus si deve intervenire sulle murature portanti per ottenere un salto di classe sismica, se si interviene sui muri verso l'esterno si può richiedere anche l'Ecobonus.

**Pietro Lucchesi :** propone a **Giorgio Bertoli** di elaborare il quesito n. 7.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 8

**Quesito 8:** Se si coinvolge il condominio occorre una delibera condominiale?

Si cancella il quesito n. 8

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 9

**Quesito 9:** Fabbricato che dispone di un camino come unica fonte di riscaldamento o di una stufa, può accedere all'Ecobonus?

Il quesito è chiaro e si procede nella lettura

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 10

**Quesito 10:** Esempio: 2 categ. C/2 + 1 categ. C/6, in comproprietà tra marito e moglie, trasformati in residenza, quale è il massimale di spesa?

**Giorgio Bertoli:** Può accedere solo al Sisma bonus e al bonus facciate su strada pubblica. non può accedere al Super bonus in quanto non è un edificio a destinazione maggioritario residenziale .

**Pietro Lucchesi :** propone a **Giorgio Bertoli** di inserire la risposta che ha dato.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 11

**Quesito n. 11:** Un fabbricato soggetto a pignoramento per esecuzione immobiliare può accedere all'Ecobonus?

Si discute sulla possibilità di accesso all'Ecobonus per un fabbricato soggetto a pignoramento.

**Pietro Lucchesi :** propone a **Quirino Petrecone** di elaborare il quesito n. 11

**Pierpaolo Giovannini:** argomenta sui fabbricati soggetti a pignoramento, nel caso di fallimento dove il curatore dispone dell'immobile, è conveniente per il compendio eseguire lavori di miglioramento.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 12

**Quesito n. 12:** Il proprietario di 5 villette può fare 3 locazioni?

**Luigi D'Alessandro** spiega meglio il quesito: sulle prime due presenta una richiesta di Ecobonus , le altre tre le cede in comodato d'uso per usufruire per ciascuna dell'ecobonus.

**Pietro Lucchesi :** propone a **Luigi D'Alessandro** di elaborare il quesito n. 12.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 13

**Quesito n. 13 :** Il sottotetto privo di impianto di riscaldamento è escluso da eco bonus?

Si discute sulla fattibilità dell'intervento e si decide di eliminarlo dall'elenco.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 14

**Quesito n. 14 :** Nella ristrutturazione importante di 1 livello, si deve coibentare tutto?

**Giorgio Bertoli:** No non serve far tutto, essendo di 1 livello devo fare tutte le verifiche.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 15

**Quesito n. 15:** Si possono ingrandire le finestre nel trainante?

Si discute sulla differenza tra demolizione e ricostruzione e ristrutturazione.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 16

**Quesito n. 16 :** Se si mette un cappotto, si può modificare l'architrave per girare il cappotto nella spalletta?

**Giorgio Bertoli :** si ripete il problema della soluzione dei ponti termici

**Pietro Lucchesi:** il problema è legato al quesito precedente , se si possono ingrandire le finestre nel trainante.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 17

**Quesito n. 17 :** Le porzioni di cappotto realizzate sulle pareti esterne del vano scala sono agevolabili al 110% ?

**Giorgio Bertoli:** rientra solo come quota nel sisma bonus, stesso discorso dei locali non riscaldati.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 18

**Quesito n. 18:** Come calcolare il limite di spesa nel caso di 12 unità immobiliari?

La domanda è chiara

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 19

**Quesito n. 19:** Nel caso di unità immobiliare funzionalmente indipendente con accesso autonomo

- a) Primo requisito: Soddisfatto se il fabbricato ha un porta di ingresso autonoma che non prospetta su atrio o spazio comune ad altre unità immobiliari chiuse?
- b) Secondo requisito : Consente l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino di proprietà esclusiva.

**Pietro Lucchesi:** propone a Francesco Sulli di elaborare il quesito n. 19.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 20

**Quesito n. 20:** In presenza di un edificio con 12 unità immobiliari (8 su Particella A) e 4 su Particella B) che si configura come condominio.

Si deve individuare un condominio per singola particella?

**Giorgio Bertoli :** Devo tener conto del n. delle unità immobiliari?

**Quirino Petrecone :** Porta l'esempio di 20 unità immobiliari tutte residenziali, la superficie residenziale è maggiore del 50%, ci sono anche locali commerciali al piano terra, come va considerata la spesa?

**Pietro Lucchesi:** propone a Fabrizio Cittadini di elaborare il quesito n. 20.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 21

**Quesito n. 21 :** Un intervento su un fabbricato con destinazione d'uso C2 ( magazzino) legittimato e riscaldato, nonché in zona sismica 3.

Si può effettuare una ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in residenza e ed accedere al Superbonus 110 per efficientamento energetico e sismico?

Il quesito è chiaro e non necessita di correzioni.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 22

**Quesito n. 22 :** Cosa si intende per impianto funzionante in edifici collabenti?

**Luigi D'Alessandro :** propone di estendere il concetto a tutti gli edifici e non solo a quelli collabenti.

**Giorgio Bertoli :** la AdE ha già dato una risposta, c'è un interpello sugli edifici collabenti; il certificatore deve valutare la parte realmente riscaldata, la AdE richiama la legge 192.

**Luigi D'Alessandro:** in un edificio collabente non può esserci un impianto funzionante.

**Tiziano Tumiati :** in un webinar con Casaclima, l'Ing. Bertini dell'Enea ha dato come interpretazione: impianto non trasportabile e che possa essere attivabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Pietro Lucchesi:** propone di eliminare dal quesito la parola collabente.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 23

**Quesito n. 23 :** L'allegato 1 : intervento di riduzione del rischio sismico della costruzione il dl asseverazione riporta ing./arch. è indicativo o prescrittivo?

**Bernardino Romiti :** i colleghi chiedono chiarimenti su questo aspetto.

**Pietro Lucchesi:** propone di esaminarla in Consiglio .

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 24

**Quesito n. 24:** Bonus ristrutturazioni e trasferimento della detrazione in caso di vendita dell'unità immobiliare: chiarimenti : Dopo la vendita è obbligatorio cedere le rate residue ?

**Giorgio Bertoli :** va definito a livello contrattuale al momento della stipula dell'atto.

**Marco Caserio:** legge il quesito n. 25

**Quesito n. 25 :** E' richiesta la qualifica di posatore di sistemi di isolamento, per accedere agli incentivi?

**Giorgio Bertoli :** bisogna rifarsi alle norme Uni che comunque non sono cogenti.

**Francesco Sulli** : discute sulle direttive

Si decide di eliminare il quesito.

**Bernardino Romiti** pone un nuovo quesito:

immobile oggetto di fiscalizzazione ai sensi dell'art 34 del DPR 380/01 per una parte, può accedere al superbonus per intero o solo per la parte legittima?

**Giorgio Bertoli** : c'è un interpello dell'AdE che dice che il bene deve essere facilmente sanabile, occorre prima attivare la procedura di sanatoria.

Si discute su casi di immobili con parti sanzionate.

**Pierpaolo Giovannini**: propone di porre il quesito.

**Bernardino Romiti** : si dichiara disponibile a predisporre il quesito.

**Marco Caserio**: legge il quesito n. 26

**Quesito n. 26**: Accesso al SUPERBONUS per immobili da parte di una persona Giuridica.

Si chiede quale è la motivazione di esclusione di società o imprese dai benefici del Superbonus, stante che l' ECOBONUS e il SISMABONUS, accessibili alle Società ed Imprese, sono elementi trainanti del SUPERBONUS?

Si decide di eliminare il quesito ritenuto di natura politica.

**Marco Caserio**: legge il quesito n. 27

**Quesito n. 27** : Accesso al SUPERBONUS per immobili non residenziali da parte di una persona fisica.

Il quesito è chiaro

**Quesito: Demolizione con ampliamento.**

Un edificio è soggetto a manutenzione straordinaria con un ampliamento del 20% per cambio di quote dei piani e nei limiti previsti dalle norme del Piano Regolatore Comunale. Può accedere al SUPERBONUS?

Il quesito è chiaro

**Quesito : Caratteristiche delle strutture adeguate.**

Le trasmittanze limite previste dal Decreto Requisiti Minimi del 6 agosto 2020 tengono conto dei ponti termici?

Il quesito è chiaro

**Quesito n. 30 : Qualità media dell'involucro.**

Il Decreto Rilancio all'art. 119 comma 3 parla solamente del salto di classe energetica.



Il quesito è chiaro

**Quesito: Verifica dei prezzi.**

Il Decreto prezzi individua i costi massimi con l'allegato I.

Il quesito è chiaro

**Quesito: Verifica dei requisiti CAM.**

Il Decreto rilancio prevede che i materiali isolanti devono rispettare il Decreto 11 ottobre 2017, Criteri Minimi Ambientali.

Il quesito è chiaro.

**Francesco Sulli** propone il quesito : Sulla definizione delle cd “ unità funzionalmente indipendenti” la locuzione “ accesso autonomo dall’esterno”, che contraddistingue le unità “funzionalmente indipendenti” esso deve necessariamente essere da pubblica via? Visto che in molti casi si possono avere accessi "autonomi dall' esterno" su strada privata ma di uso pubblico oppure accessi distinti da civico proprio con pedice ( es. 48/a) e dal proprio resede esclusivo ad area a comune ad uso pubblico con funzione di collegamento/raccordo alla pubblica via identifica o meno l’indipendenza funzionale?

**Pietro Lucchesi:** propone di chiudere i quesiti, riordinarli per discuterli in Consiglio.

**Marco Caseri** comunica alla Commissione che dal 10 settembre l’Istituto Nazionale di Bioarchitettura è certificato per esperto Cam in edilizia e propone con Cepas un corso di 16 ore per certificatore Cam 17024.

Alle ore 19.10 terminano i lavori della Commissione

Si stabilisce che il Segretario verbalizzante invii il presente verbale con allegati i quesiti proposti a tutti i componenti per l’approvazione.

Il Segretario verbalizzante  
f.to Geom. Daniela Mattesu

I Consiglieri Nazionali Coordinatori  
Geom. Pietro Lucchesi  
Geom. Bernardino Romiti  
Geom. Pierpaolo Giovannini

## Questi:

- 1) Nel caso di intervento su condominio od edificio plurifamiliare con pertinenze sono compresi i box e le autorimesse?
- 2) Si devono estrapolare le superfici non disperdenti confinanti con vano scala? I balconi devono essere considerati nel ecobonus?
- 3) Fabbricato con copertura piana con bassa pendenza, la demolizione e ricostruzione completa è compresa ?
- 4) La demolizione completa del vecchio massetto rientra nel ecobonus?
- 5) Se la proprietà è esclusiva ma per successione in condivisione con altri eredi, rientra?
- 6) Se l'accesso all'unità avviene da un'area comune rientra?
- 7) Nelle case su corte a schiera , su quali pareti si deve intervenire? Sulla facciata o anche sui muri di confine?
- 8) Se si coinvolge il condominio occorre una delibera condominiale?.
- 9) Fabbricato che dispone di un camino come unica fonte di riscaldamento o di una stufa, può accedere all'Ecobonus?
- 10) Esempio: 2 categ. C/2 + 1 categ. C/6, in comproprietà tra marito e moglie, trasformati in residenza, quale è il massimale di spesa?
- 11) Un fabbricato soggetto a pignoramento per esecuzione immobiliare può accedere all'Ecobonus?
- 12) Il proprietario di 5 villette può fare 3 locazioni?
- 13) Il sottotetto privo di impianto di riscaldamento è escluso da eco bonus?
- 14) Nella ristrutturazione importante di 1 livello, si deve coibentare tutto?
- 15) Si possono ingrandire le finestre nel trainante?
- 16) Se si mette un cappotto, si può modificare l'architrave per girare il cappotto nella spalletta?
- 17) Le porzioni di cappotto realizzate sulle pareti esterne del vano scala sono agevolabili al 110% ?
  
- 18) Come calcolare il limite di spesa nel caso di 12 unità immobiliari:
  - Enti indipendenti più restante condominio unico;
  - Enti indipendenti ma facenti parte di un unico condominio;
  - Solo unico condominio
  
- 19) Nel caso di unità immobiliare funzionalmente indipendente con accesso autonomo:

- c) Primo requisito: Soddisfatto se il fabbricato ha un porta di ingresso autonoma che non prospetta su atrio o spazio comune ad altre unità immobiliari chiuse?
- d) Secondo requisito : Consente l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino di proprietà esclusiva.

Soddisfatto se l'accesso ha almeno una delle seguenti caratteristiche:

- da strada;
- da cortile anche non esclusivo;
- da giardino di proprietà esclusiva.

- 20) In presenza di un edificio con 12 unità immobiliari (8 su Particella A) e 4 su Particella B) che si configura come condominio.

Si deve individuare un condominio per singola particella?

Le unità immobiliari che si trovano al piano terra (n. 2 Particella A e 2 Particella B) e che hanno un accesso indipendente e diretto da una strada, possono essere individuati come autonomi e massimale € 50.000 o facendo parte del condominio è prevalente il condominio?

- 21) Un intervento su un fabbricato con destinazione d'uso C2 ( magazzino) legittimato e riscaldato, nonché in zona sismica 3.

Si può effettuare una ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in residenza e accedere al Superbonus 110 per efficientamento energetico e sismico?

Dal momento che il Superbonus 110 è una estensione dei bonus ordinari e che la destinazione d'uso finale risulterà residenziale (nonché abitazione unifamiliare) si chiede se sia effettivamente possibile accedere a tale bonus amplificato (110%).

- 22) Cosa si intenda per impianto funzionante in edifici collabenti?

- 23) L'allegato 1 : intervento di riduzione del rischio sismico della costruzione il dl asseverazione riporta ing./arch. è indicativo o prescrittivo?

Anche per le murature?

- 24) Bonus ristrutturazioni e trasferimento della detrazione in caso di vendita dell'unità immobiliare: chiarimenti : Dopo la vendita è obbligatorio cedere le rate residue ?

- 25) E' richiesta la qualifica di posatore di sistemi di isolamento, per accedere agli incentivi?

## 26) Accesso al SUPERBONUS per immobili da parte di una persona Giuridica

La Circolare la Circolare n. 24/E del 8 agosto 2020, individua:

- condomini
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari
- Istituti autonomi case popolari
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa
- organizzazioni non lucrative di utilità sociale
- associazioni e società sportive dilettantistiche

con la Risoluzione n. 34 del 25 giugno 2020 si afferma che: la detrazione fiscale per interventi di riqualificazione energetica, di cui all'articolo 1, commi da 344 a 347, della legge n. 296 del 2006 (e successive proroghe e modificazioni), spetta ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali". La Corte di Cassazione è intervenuta con alcune sentenze, affermando il seguente principio di diritto: "Il beneficio fiscale, ..., di cui all'art. 1, comma 344 e seguenti, della legge n. 296/2006 e al decreto del ministero dell'economia e delle finanze del 19 febbraio 2007, per le spese documentate relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, spetta ai soggetti titolari di reddito d'impresa (incluse le società), i quali abbiano sostenuto le spese per l'esecuzione degli interventi di risparmio energetico su edifici concessi in locazione a terzi". Il Decreto rilancio al comma 1 dell'art. 119 parla di "contribuente". Si chiede quale è la motivazione di esclusione di società o imprese dai benefici del Superbonus, stante che il ECOBONUS e il SISMABONUS, accessibili alle Società ed Imprese, sono elementi trainanti del SUPERBONUS?

### **Unico proprietario**

La Circolare AdE n. 7/E del 27 aprile 2018 recita: Qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, tale soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni. La locuzione "parti comuni di edificio residenziale" deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori (Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 2.6).

La Circolare AdE n. 24/E del 8 agosto 2020 recita: In applicazione del dettato normativo contenuto nell'articolo 119 in esame, il SUPERBONUS non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti. Non si ritiene presente nel Decreto Rilancio la volontà del legislatore di modificare quanto riportato nella Circolare AdE n. 7/E del 27 aprile 2018.

## 27) **OGGETTO DI INTERVENTO**

### **Accesso al SUPERBONUS per immobili non residenziali da parte di una persona fisica**

L'edificio è costituito al piano terra da quattro negozi e ai piani superiori da abitazioni che superano il 50% della superficie totale del fabbricato.

*Stante la Circolare n. 24/E del 8 agosto 2020, le unità al piano terra con accesso autonomo da strada fruiscono autonomamente del SUPERBONUS.*

Il SUPERBONUS è fruibile dalle persone fisiche per non più di due unità immobiliari, tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Trattandosi di unità esterne (4 negozi) che fruiscono autonomamente del SUPERBONUS, quali di queste soluzioni è corretta?

- a) il SUPERBONUS è applicabile al massimo a due negozi;
- b) il SUPERBONUS è applicabile a tutti i quattro negozi per le sole parti comuni (Pareti esterne, fondazioni e solai verso altre unità immobiliari);
- c) Il SUPERBONUS non è applicabile in quanto unità autonoma e non residenziale.

### **Demolizione con ampliamento**

Un edificio è soggetto a manutenzione straordinaria con un ampliamento del 20% per cambio di quote dei piani e nei limiti previsti dalle norme del Piano Regolatore Comunale.

L'edificio non assume né diversa sagoma, né modifica i prospetti, né occupa un diverso sedime.

L'intervento NON viene classificato come Nuova costruzione.

La volumetria non è dovuta a innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ma solo distributiva.

Può accedere al SUPERBONUS?

### **Caratteristiche delle strutture adeguate**

La pratica edilizia SCIA o PdC è stata protocollata il primo settembre 2020 e il progetto ha rispettato le trasmittanze limite previste dal DM MISE 19/02/2007.

Un tanto in quanto il nuovo Decreto Requisiti Minimi del 6 agosto 2020 non è stato ancora pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

Nella Circolare n. 24/E del 8 agosto 2020, si afferma che: i parametri cui far riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori.

Se tra la data di protocollo della richiesta di SCIA o PdC e l'effettivo inizio lavori il decreto viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale sono costretto a rivedere il progetto?

### **Caratteristiche delle strutture adeguate**

Le trasmittanze limite previste dal Decreto Requisiti Minimi del 6 agosto 2020 tengono conto dei ponti termici?

### **Qualità media dell'involucro**

Il Decreto Rilancio all'art. 119 comma 3 parla solamente del salto di classe energetica.

Il nuovo Decreto Requisiti Minimi del 6 agosto 2020 non ancora pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, riporta all'art. 7 comma 2 e all'allegato A ,l'ulteriore requisito della qualità media dell'involucro invernale ed estiva

Ciò significa che ad oggi sono solo tenuto a verificare il salto di due classi energetiche?

### **Verifica dei prezzi**

Il nuovo Decreto Requisiti Minimi del 6 agosto 2020 non è stato ancora pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

Il precedente decreto DM MISE 19/02/2007 già modificato dal D.M. 26 ottobre 2007 e coordinato con D.M. 7 aprile 2008 nonché aggiornato al DM 26 gennaio 2010, non conteneva gli allegati relativi ai prezzi.

Ciò significa che non sono soggetto alla congruità dei prezzi?

### **Verifica dei prezzi**

Il Decreto prezzi individua i costi massimi con l'allegato I.

Non si parla di fotovoltaico.

Il costo massimo previsto dal Decreto rilancio, è da intendersi senza IVA?

### **Verifica dei requisiti CAM**

Il Decreto rilancio prevede che i materiali isolanti devono rispettare il Decreto 11 ottobre 2017, Criteri Minimi Ambientali.

Oltre al già più volte richiamato criterio 2.4.2.9 Isolanti termici ed acustici, nel caso di utilizzo di una fibra di legno, debbo rispettare anche il criterio 2.4.2.4 Sostenibilità e legalità del legno?

28) Villetta con quattro u.i. di cui una censita C3, occorre verificare la regolarità edilizia anche del C3?

29) Sulla definizione delle cd “ unità funzionalmente indipendenti” la locuzione “ accesso autonomo dall’esterno”, che contraddistingue le unità “funzionalmente indipendenti” esso deve necessariamente essere da pubblica via? Visto che in molti casi si possono avere accessi "autonomi dall' esterno" su strada privata ma di uso pubblico oppure accessi distinti da civico proprio con pedice ( es. 48/a) e dal proprio resede esclusivo ad area a comune ad uso pubblico con funzione di collegamento/raccordo alla pubblica via identifica o meno l’indipendenza funzionale?