

## **QUESTI ELABORATI DALLA COMMISSIONE SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**

- 1) **CASO di fabbricato condominiale costituito da complessive 15 unità immobiliari** di cui:
- 5 unità ad uso negozi – cat. catastale C1),
  - 4 unità ad uso uffici – cat. catastale A10,
  - 6 unità ad uso residenze – cat. catastale A2
- + complessive 10 unità immobiliari ad uso garage – cat. catastale C6 di cui**
- 6 box auto di pertinenza alle residenze
  - 4 box auto ad utilizzo degli uffici.

### **Quesito 1:**

Il calcolo dei massimali di spesa previsti per il Superbonus 110% tiene conto del numero delle unità complessive 15 (negozi+uffici+residenze) + 10 (box auto) = 25?

### **Quesito 2:**

Nel calcolo della superficie con prevalenza residenziale (50% come previsto dalla circolare 24/E dell' Agenzia delle Entrate) si tiene conto anche della superficie del box auto (C6) o eventuale cantina (C2) di pertinenza??

- 2) **CASO di edificio unifamiliare costituito da due unità immobiliari** (abitazione e box auto di pertinenza integrato nell'edificio stesso).

### **Quesito 1:**

Nel calcolo del massimale di spesa previsto per il Superbonus 110% quante unità devono essere considerate?

- 3) **CASO di edificio condominiale costituito da complessive 20 unità immobiliari** di cui:

- 10 unità ad uso residenze – cat. catastale A2 e
- 10 unità ad uso garage (box auto di pertinenza alle residenze) – cat. catastale C6 posizionate al piano terra,

con un vano scala comune non riscaldato posizionato nella parte centrale dell'edificio.

**Quesito 1:**

Le superfici del vano scala possono considerarsi comprese nel conteggio relativo al Superbonus 110, trovandosi comprese all'interno del prospetto dell'edificio (prospetto: residenza – scala – residenza)?

**Quesito 2:**

Le pareti perimetrali del piano terra destinato a box auto (non riscaldati) possono considerarsi comprese nel conteggio relativo al Superbonus 110 ?

**Quesito 3:**

Nell'ambito dei lavori di realizzazione del cappotto esterno dell'edificio, dovendosi provvedere all'attenuazione del ponte termico causato dalla soletta del balcone, si esegue la coibentazione della soletta del balcone stesso (sia sulla parte pavimentata sia sull'intradosso): tale coibentazione può considerarsi compresa nel conteggio relativo al Superbonus 110?

- 4) La demolizione parziale e/o totale del massetto di pavimento esistente finalizzata all'istallazione e/o rifacimento dell'impianto radiante rientra nelle opere finanziate dall'Ecobonus 110%?
- 5) 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?
- 6) Nelle case su corte a schiera, su quali pareti si deve intervenire? Sulla facciata o anche sui muri di confine?
- 7) Esempio: 2 Categ. C/2 + 1 Categ. C/6, in comproprietà tra marito e moglie, trasformati in residenza, quale è il massimale di spesa?

- 8)** Può accedere solo al sismabonus e al bonus facciate se su strada pubblica?  
Non può accedere al Superbonus in quanto non è un edificio a destinazione maggioritaria di tipo residenziale
- 9)** Fabbricato che dispone di un camino come unica fonte di riscaldamento o di una stufa, può accedere all'Ecobonus?
- 10)** Un fabbricato oggetto di procedura di esecuzione immobiliare (pignoramento immobiliare, concordato fallimentare e concordato preventivo con continuità) può accedere all'Ecobonus?
- 11)** Nell'ipotesi che il fabbricato possa accedere alla misura chi è il soggetto beneficiario tra: i) il soggetto esecutato, ii) il custode del fabbricato nominato dal Tribunale e iii) il Giudice titolare della procedura?
- 12)** Se un unico proprietario di 5 villini a schiera, autonomi con accesso da strada pubblica, ne detiene 2, prima e seconda casa, ne affitta 3 con contratti regolarmente registrati, è possibile intervenire, autonomamente e in capo ai detentori, su tutte le unità, con le provvidenze del eco-sisma bonus 110?
- 13)** Cosa si intende per impianto funzionante in un edificio fatiscente o non abitato temporaneamente?
- 14)** Quali sono i massimali per interventi congiunti, trainanti e trainati, per l'eco-bonus 110, su una abitazione autonoma?
- A) Cappotto + infissi + Fotovoltaico;
- B) Impianto termico + Infissi;
- C) Cappotto + Impianto termico;
- D) Cappotto + impianto termico + Infissi.
- 15)** Nella ristrutturazione importante di 1 livello, si deve coibentare tutto?
- 16)** Si possono modificare le superfici trasparenti nel trainante?
- 17)** Se si mette un cappotto, si può modificare l'architrave per girare il cappotto nella spalletta?

18) Le porzioni di cappotto realizzate sulle pareti esterne del vano scala sono agevolabili al 110%?

19) 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

20) In presenza di un edificio con n. 12 unità immobiliari (n. 8 su particella "A" e n. 4 su particella "B") che si configura come condominio, si deve individuare un condominio per singola particella?

21) Le unità immobiliari che si trovano al piano terra (n. 2 su particella "A" e 2 su particella "B") e che hanno un accesso indipendente e diretto da una strada, possono essere considerate come autonome con massimale di € 50.000 oppure, facendo parte del condominio, prevale il condominio stesso?

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

23) Si può effettuare una ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in residenza ed 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%).

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

## **OGGETTO DI INTERVENTO**

25) **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 superiore 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.

## **26) 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?

## **27) 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?

## **28) Caratteristiche delle strutture adeguate**

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

### **29) 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?

### **30) 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?

### **31) 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?

### **32) 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

**33)** Per quelle unità' immobiliari o fabbricati interessati da una superficie o volume realizzati in difformità' del titolo abilitativo edilizio e già' oggetto di "Fiscalizzazione" , applicata dal comune si sensi dell' articolo 34 comma 2 del DPR 380/2001, oggi divenuti commerciabili ma non legittimi urbanisticamente, e' possibile accedere al bonus 110 per l' intero o solo per la parte realizzata legittimamente o sono esclusi da tale premialita' ?

**34)** Immobile per civile abitazione oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria. Lavori autorizzati con concessione edilizia del 2009 e variante nel 2011. Comunicazione di ultimazione dei lavori di realizzazione di struttura e tamponamenti nel 2016 e lavori sospesi per mancanza di fondi. La categoria catastale dell'immobile è sempre stata A4. Ad oggi l'immobile è al rustico (struttura e tamponamenti) È possibile oggi accedere al sisma bonus presentando una SCIA per le opere di completamento delle opere di finitura?

**35)** Un proprietario di un fabbricato ha già avviato alcuni lavori di manutenzione straordinaria mediante una CILA. Ora a seguito dei lavori eseguiti le caratteristiche dell'immobile consentono di accedere al SUPERBONUS. Per eseguire i lavori incentivabili deve essere predisposta una SCIA in Variante.

Si chiede se il riferimento per valutare l'edificio se sia beneficiario di incentivi è l'inizio dei lavori originale della CILA o la SCIA in Variante.

**36)** Edifici con copertura a bassa pendenza, spesso con lastre in eternit, posta su solai strutturali piani confinanti con ambiente riscaldato. Per poter effettuare lavori in sicurezza e a perfetta regola d'arte è necessario togliere le lastre della copertura.

In questo caso le spese della rimozione e riposizionamento della copertura o sostituzione e smaltimento in caso di eternit sono comprese.?