

facile
ristrutturare



Guida al Superbonus 110%

Tutto ciò che c'è da sapere



Un Bonus importante, regolato da 47 leggi, 15 decreti legge e 4 norme europee (le cui disposizioni sono ancora soggette a modificazioni e/o chiarimenti). Parliamo del **Superbonus**, ossia la detrazione fiscale del **110% sancita dal decreto Rilancio**, convertito in legge (77/2020), da poter sfruttare per **risparmiare sulla propria ristrutturazione limitatamente alle spese sostenute per l'efficientamento energetico degli edifici** e per gli interventi di rischio sismico. Iniziamo a vedere da vicino tutti gli aspetti da considerare per capire se si può o meno usufruire del Superbonus 110%.



Cosa sono gli interventi trainanti e trainati?

Le tipologie di intervento **TRAINANTI**, che concedono di accedere al Superbonus, sono:

- isolamento Termico delle superfici opache dell'edificio (cappotto termico) effettuato su una superficie superiore al 25% della superficie disperdente lorda (facciate, tetti, lastrici e basamento dell'edificio)
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (centrale termica) esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici
- interventi antisismici

Possono accedere al Superbonus anche gli interventi, a patto che vengano eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi TRAINANTI:

- installazione di pannelli solari e di sistemi di accumulo
- installazione di colonnine elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici
- sostituzione degli infissi

110%

Dal 50 % fino al 110% (per opere su condomini o case indipendenti che costituiscano la prima abitazione)



**SUPERBONUS
RISPARMIO
ENERGETICO**

FINO A 31/12/2021



Isolamento termico dell'involucro dell'edificio con un'idicenza superiore al 25% della superficie



Interventi sulle parti comuni degli edifici per sostituire gli impianti di riscaldamento con impianti centralizzati a condensazione, a pompa di calore, ibridi



interventi sugli edifici unifamiliari per sostituire gli impianti di riscaldamento esistenti con impianti a pompa di calore



Interventi di efficientamento energetico (acquisto e posa di finestre, infissi, schermature solari, etc.) se eseguiti insieme ad uno dei punti precedenti

Come viene calcolato il Superbonus?

Il Superbonus viene calcolato in base all'ammontare totale delle spese.

A seguito tutti i dettagli.

Ecobonus (cappotto termico): €40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliare che compongono l'edificio (per le prime 8 unità), € 30.000 per le unità successive.

(es. edificio di 10 unità).

Superbonus: $€40.000 \times 8 + €30.000 \times 2 = € 380.000$

Sostituzione impianti di climatizzazione: €20.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliare che compongono l'edificio (per le prime 8 unità), € 15.000 per le unità successive.

Interventi Antisismici (sismabonus): €96.000 per unità immobiliare.



Come si può usufruire delle detrazioni del Superbonus?

Secondo l'articolo 121 del DL 34/2020, i destinatari delle detrazioni possono optare per:

- Utilizzo diretto della detrazione
- Cessione del credito d'imposta o sconto in fattura, ovvero uno sconto sul corrispettivo dovuto anticipato dal fornitore e da quest'ultimo recuperato come credito di imposta o successivamente ceduto (attualmente Facile Ristrutturare NON aderisce a questo punto)

50% 65%

1

?

PER QUALI LAVORI SI PUÒ CHIEDERE
L'ECOBONUS AL 50% E 65%?

- ▶ Sostituzione di finestre comprensive d'infissi
- ▶ Schermature solari
- ▶ Caldaie a biomassa e a condensazione in classe A dotate di sistemi di termoregolazione evoluti
- ▶ Coibentazione dell'involucro opaco
- ▶ Pompe di calore
- ▶ Sistemi di building automation
- ▶ Collettori solari per produzione di acqua calda
- ▶ Scaldacqua a pompa di calore
- ▶ Generatori ibridi, costituiti da una pompa di calore integrata con caldaia a condensazione

ECOBONUS

2

?

CHI PUÒ RICHIEDERE ECOBONUS?

- ▶ Le persone fisiche
- ▶ I contribuenti titolari di reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali)
- ▶ Le associazioni tra professionisti e gli enti (pubblici/privati) che non svolgono attività commerciale
- ▶ I titolari di reddito d'impresa (solo con riferimento ai fabbricati utilizzati per l'attività imprenditoriale)
- ▶ I titolari di un diritto sull'immobile, i condòmini (per gli interventi sulle parti comuni condominiali) e gli inquilini che hanno l'immobile in comodato
- ▶ il familiare/coniuge o convivente more uxorio che vive con il possessore/detentore dell'immobile dove verrà realizzato l'intervento (a patto che sostenga personalmente la spesa)

Chi controlla la regolarità degli interventi?

I controlli vengono effettuati dall'Agenzia delle Entrate, l'Enea e il Mise entro l'ottavo anno dall'utilizzo del credito. Verrà verificata:



- la sussistenza dei requisiti soggettivi del beneficiario
- la rispondenza di tutti gli interventi ai requisiti tecnici previsti
- la sussistenza dei requisiti dell'edificio
- la congruità degli interventi rispetto ai costi specifici
- la corretta e completa compilazione e datazione dell'asseverazione
- la presenza della polizza professionale, con adeguato massimale di copertura

Ho tutti i requisiti corretti per accedere al Superbonus?

Per sapere se si è in possesso dei requisiti per accedere al Superbonus bisogna incaricare un tecnico abilitato per redigere lo **studio di fattibilità** che è indispensabile per verificare in maniera preliminare se l'edificio e i committenti possiedono i requisiti richiesti dall'art.119 del decreto Rilancio per accedere alla detrazione. Le attività previste nello studio di fattibilità sono:

- verifica della regolarità urbanistica:
 - volumetria, altezze massime, superficie coperta e lorda, traslazione e prospetti del fabbricato
 - destinazione d'uso legittima
 - difformità rispetto al progetto iniziale
- studio dei luoghi ovvero conformazione dell'edificio, degli impianti e delle singole proprietà
- individuazione degli interventi utili al condominio per consentire il miglioramento di almeno due classi energetiche
- progetto preliminare, che prevede uno studio accurato per determinare la prestazione energetica dell'edificio e verifica criticità (ponti termici o punti delicati ecc.)
- capitolato delle opere

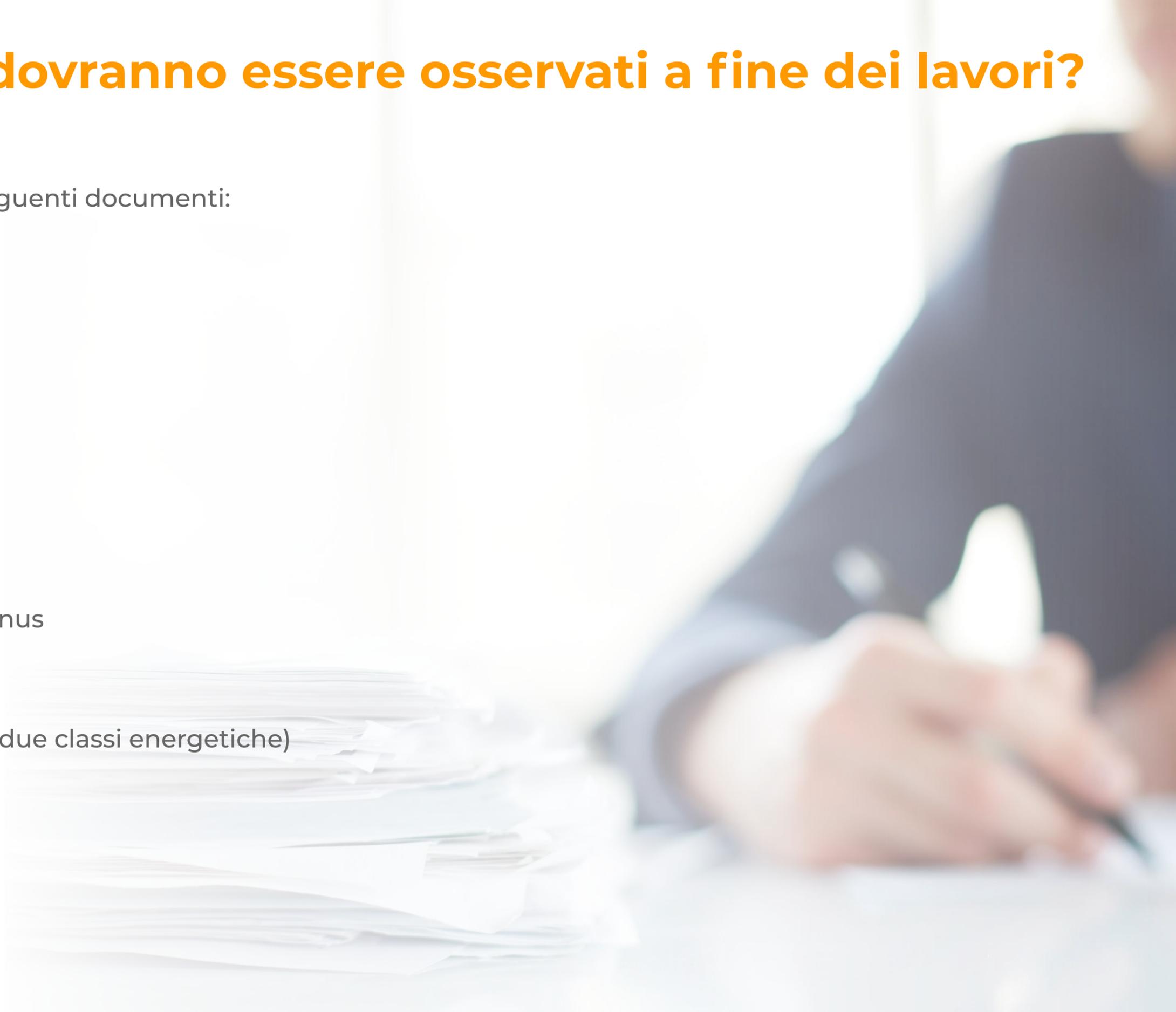
Gli abusi riguardanti cubature, altezze, superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo (DPR 380/2001 art. 34bis.). In fase di conversione in legge del decreto 34/2020 è stato inserito il comma 13-ter: "Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9 -bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi". Questa norma genera due correnti di pensiero: 1. l'abuso privato non riguarda le opere sulle parti comuni e quindi non preclude mai l'accesso al Superbonus, ovvero alle opere TRAINANTI; 2. l'abuso anche privato che riguarda le parti comuni (es. verande/facciata) non consente l'accesso al Superbonus. Occorre valutare con cautela la presenza di difformità poiché gli effetti potrebbero essere catastrofici; in caso di sussistenza delle condizioni che comportano il decadimento del beneficio delle detrazioni, gli utenti beneficiari restano responsabili dei danni, dovendo inoltre restituire le somme derivanti dai benefici ottenuti.

Quali adempimenti dovranno essere osservati a fine dei lavori?

Un tecnico abilitato dovrà preparare i seguenti documenti:



- Asseverazione Enea per Ecobonus
- Asseverazione Comune per SismaBonus
- Asseverazione congruità
- APE finale per Ecobonus (salto delle due classi energetiche)
- Il Rilascio del visto di conformità



Quindi è vero che sia tutto gratis come si legge sul web?

No, non è tutto gratis, assolutamente. L'attuale normativa prevede che alcune spese non possano essere portate in detrazione e per altre sarà possibile usufruire delle agevolazioni del **50%**, **65%** o **90%**.



Tra queste:

- Le spese dello studio di fattibilità nel caso non sia possibile accedere al Superbonus
- Le spese che riguardano opere non previste nelle attività trainanti o trainate (ad esempio i frontalini o i parapetti dei balconi non possono beneficiare del 110% ma della detrazione del 50%)
- Il compenso dell'amministratore
- Il compenso di eventuali professionisti a supporto (legale, fiscalista) che non hanno compiti di asseverazione

Come si procede una volta che si ha lo studio di fattibilità?

Una volta verificata l'esistenza dei requisiti per accedere al Superbonus sarà possibile optare fra almeno tre alternative per eseguire i lavori:

1

Incarico ad un tecnico e gara fra le ditte per assegnare l'appalto: il condominio che nomina il suo tecnico di fiducia e mette in gara le imprese ha potenzialmente maggior controllo sui lavori, in questo caso dovrà però anticipare i costi dei lavori e dei tecnici e solo a fine lavori potrà cedere il suo credito alle banche o ad altri

2

Affidamento di tutte le attività ad un general contractor: l'incarico ad un General Contractor consente di delegare ad una società tutte le attività connesse alle opere da eseguire, in questo caso sarà il G.C. a scegliere i tecnici di fiducia e le imprese visto che sarà lui a sostenere i costi in attesa che il credito fiscale "maturi"

3

Incarico ad una impresa che possa acquisire il credito e che consenta al condominio di indicare un direttore dei lavori: un compromesso fra le precedenti, bisognerà identificare un'impresa con le capacità economiche per effettuare i lavori senza necessità di anticipi da parte del condominio e che ne acquisisca il credito. Tale impresa dovrà inoltre permettere al condominio di indicare un direttore lavori di fiducia.



Approfittane entro il
31/12/2021