

LE RISPOSTE DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO

1) In caso di Duplice Salto di Classe Energetica per un edificio condominiale, e conseguente fruizione del Super Ecobonus per gli interventi su parti comuni, anche le singole unità immobiliari devono fare il duplice salto di classe energetica qualora siano fatti interventi su parti private?

Il comma 3 dell'art. 119 del DL Rilancio dispone che, ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari. Oggetto di miglioramento energetico è dunque l'edificio, in caso di condominio o di edificio unifamiliare, oppure la singola unità immobiliare, unicamente in caso di edificio plurifamiliare. Peraltro, l'art. 7 del DM requisiti ecobonus del 6 agosto 2020, per gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2 del Decreto Rilancio, dispone l'obbligo della produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione ante e post intervento. L'allegato A, al punto 2, con riferimento agli interventi di cui alla lettera b) dell'art. 2, comma 1, unicamente per il punto ix (isolamento di superfici opache), contiene la dichiarazione che l'intervento, unitamente agli altri interventi trainati e trainanti congiuntamente eseguiti, abbia determinato l'incremento di due classi energetiche con riferimento all'attestato di prestazione energetica.

2) Perché non tutti gli interventi previsti da art. 14 del DL 63/2013 sono stati considerati “trainabili” benché, secondo art. 119 del DL 34/2020 sono tutti potenzialmente “trainati” (si veda eco sisma bonus, ad esempio)

L'approccio adottato in fase di predisposizione della misura è stato quello di massimizzare l'efficacia della stessa in termini di incentivo riconosciuto rispetto al risparmio conseguito. A riguardo, pertanto, sono stati identificati gli interventi che garantiscono il maggior risparmio tra quelli di cui all'art. 14 del DL 63/2013 e che in quanto tali devono essere prioritariamente realizzati. Conseguentemente possono essere realizzati interventi secondari in termini di risparmio atteso, ovvero i trainati

Inoltre, il Sismabonus, cioè l'agevolazione previste dall'art. 16 del DL 63/2013, dal comma 1-bis al comma 1 septies, non è considerato un intervento trainato, in quanto non ha bisogno di interventi trainanti per accedere agli incentivi del Superbonus, beneficiando tout court dell'agevolazione fiscale ex art. 119, comma 4, del DL 34/2020.

Peraltro, come chiarito nelle FAQ n.3 di Enea dell'ottobre 2020, con particolare riferimento agli interventi agevolati in base al comma 2. quater.1 dell'art. 14 del D.L. 63/2013, questi sono compresi tra quelli “trainanti”. Segnatamente, l'intervento di efficienza energetica indicato nel citato comma 2. quater dell'articolo 14 interessa più del 25 % della superficie disperdente lorda delle parti comuni di un edificio condominiale ed ha, pertanto, le caratteristiche dell'intervento trainante previsto dal comma 1 dell'art. 119. Anche gli interventi antisismici sono compresi ai sensi del comma 4 dell'art. 119 del “decreto rilancio” tra gli interventi trainanti.

3) Perché gli interventi domotici non sono considerati “trainabili” al 110% benché sia tecnicamente conclamato che il loro uso è in grado di ridurre i consumi energetici all'interno degli edifici e, soprattutto, sono una base essenziale per rendere possibile una corretta gestione dei sistemi tecnologici asserviti?

Gli interventi di building automation, cioè quegli interventi preordinati alla gestione integrata ed automatizzata degli impianti, compresa l'infrastruttura di supervisione e controllo capace di

massimizzare il risparmio energetico, sono espressamente contemplati tra gli interventi trainati al punto 2.2 lett. i) del DM Asseverazioni del 6 agosto 2020.

4) Il limite di 48k€ per il fotovoltaico (e altrettanti per i sistemi di accumulo) deve considerarsi per edificio (come presumibile) o per singola unità immobiliare?

Come già ampiamente chiarito nella circolare n. 24/E del 2020 e nella risoluzione 60/E del 2020, il Superbonus spetta per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare. Il limite di spesa di 48.000 euro, stabilito per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti, è da intendersi, a seguito del parere fornito dal Ministero dello Sviluppo economico, distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti ed è riferito all'edificio nel suo insieme.

5) Si chiede conferma del principio secondo cui non è richiesta la terzietà tra chi progetta o fa direzione lavori e chi assevera: tale principio è evidente per quanto riguarda la parte strutturale MA non è altrettanto dichiarato per la parte energetica (pur trattandosi di una analoga attività)

Sia l'art. 119 del DL Rilancio che i decreti attuativi non prevedono specifiche limitazioni in tal senso.

6) Il concetto di edificio è decisamente chiaro ma deve essere, per definizione ministeriale, "funzionalmente indipendente". Questo implica che in presenza di un sistema composto da più corpi di fabbrica serviti da un'unica centrale termica l'indipendenza funzionale non si realizza completamente. Al proposito si chiede se:

a. In caso di APE convenzionale, questo si debba riferire all'intero sistema di edifici serviti dall'unica centrale termica, o sia da considerarsi un edificio per volta?

b. In caso di verifica del duplice salto di classe, questo debba verificarsi per ogni edificio o per il sistema nel suo complesso?

c. Qualora l'insieme di edifici sia un supercondominio, l'APE convenzionale continua a doversi fare per tutti gli edifici (con evidenti problemi di legittimazione a procedere su quei fabbricati che non vogliono fare l'intervento) o l'indipendenza funzionale è "tacitamente" riconosciuta per ogni singolo edificio che rappresenta un condominio univocamente identificato, seppur servito da un sistema di riscaldamento comune?

Il carattere dell'indipendenza funzionale qualifica l'edificio unifamiliare, coincidente con l'unica unità immobiliare che esso contiene (voce n. 33 dell'Allegato A del D.P.C.M. 20 ottobre 2016), ed è riferita dall'art. 119 del DL Rilancio unicamente all'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari. Deve, quindi, rilevarsi l'erroneità del presupposto su cui si basano le domande di più al punto 6, in quanto l'indipendenza funzionale, espressamente riferita dall'art. 119 alle singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, nasce dall'esigenza di comprendere nell'ambito della nozione di edificio plurifamiliare quell'ampia e multiforme congerie di immobili non riconducibili al concetto di condominio. La relazione di indipendenza funzionale si pone, dunque, tra unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, costituendone il discrimine con gli immobili condominiali.

7) Gli interventi previsti da art. 16 comma 2bis del DL 63/2013 godono del 110%: si tratta di interventi volti a migliorare la sicurezza statica dell'edificio, e devono prendere in considerazione il fabbricato nel suo complesso. Sussistono tuttavia interventi minori, che migliorano la sicurezza statica dell'edificio, che vengono fatti su parti limitate e numerose dell'intero edificio (si veda ad esempio il rafforzamento delle solette dei balconi o gli interventi di miglioramento della capacità portante dei maschi murari piuttosto) o su parti concentrate (ad esempio muro di contenimento contro terra per accesso ai garage interrati, strutturalmente connesso all'edificio ma esterno al perimetro "abitato"). Per tali interventi è possibile il 110%?

Questo quesito è di competenza del Ministero delle Infrastrutture, cui si rinvia per la risposta di competenza, trattandosi di SISMABONUS. Si segnala, a titolo collaborativo, che la domanda parrebbe far riferimento all'articolo 16, comma 1-bis (e non al comma 2-bis, come forse erroneamente indicato).

8) Limiti di spesa degli interventi dell'ecobonus trainati

Quali sono i limiti di spesa, detraibili al 110% per gli interventi «trainati» dell'ecobonus, considerando che il decreto Rilancio prevede che, in caso di applicazione del super bonus del 110% agli interventi sul risparmio energetico «qualificato», si applichino gli stessi «limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico previsti dalla legislazione vigente» (articolo 119, comma 2, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34)?

I limiti di spesa per gli interventi trainati sono previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico dalla legislazione vigente e sintetizzati nella tabella dell'Allegato B al DM requisiti ecobonus del 6 agosto 2020. Infatti, nella citata tabella di sintesi degli interventi dell'Allegato B si riportano i limiti di spesa previsti e, ove la legislazione vigente preveda solo limiti di detrazione, il relativo limite di spesa può essere ottenuto dividendo il limite di detrazione per il coefficiente 1,1 come chiaramente indicato negli allegati del DM Asseverazioni.

9) Interventi dell'ecobonus trainati

E' corretto dire che, in base alla prima nota della tabella 1 dell'allegato B del decreto attuativo del Mise del 6 agosto 2020, non possono essere trainati al 110%, i seguenti interventi dell'ecobonus:

- **sostituzione, anche parziale, dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore;**
- **sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con apparecchi ibridi (pompa di calore integrata a caldaia a condensazione);**
- **acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione;**
- **riqualificazione energetica globale di edifici;**
- **dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione;**
- **interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio;**
- **interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda, che migliorano "la qualità media di cui al decreto" 26 giugno 2015;**
- **interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, congiuntamente con misure antisismiche.**

Gli interventi previsti dall'ecobonus (legge 296/2006 e successive modificazioni e art. 14 del D.L. 63/2013 e successive modificazioni) sono ammissibili come interventi trainati. Fanno eccezione gli

interventi di riqualificazione energetica globale in quanto non è un intervento cumulabile con altri interventi e gli “interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda” in quanto ricompresi all’interno degli interventi previsti ai sensi del comma 345 della legge 296/2006 (interventi sull’involucro) anche senza la verifica che si abbia il miglioramento della qualità media di cui al decreto 26 giugno 2015; gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, congiuntamente con misure antisismiche non sono ammessi tra quelli trainati come spiegato nella FAQ n. 3 sull’Superecobonus.

10) Bonus facciate

Per il bonus facciate del 90% si applicano i nuovi requisiti tecnici dell’allegato E per l’isolamento termico, introdotti dal decreto del MISE del 6 agosto 2020. Deve essere asseverare anche la «congruità» delle spese sostenute rispetto ai «massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento», in base all’articolo 3, comma 2, del decreto requisiti del MISE del 6 agosto 2020, il quale rimanda al punto 13 dell’allegato A dello stesso decreto?

Così come previsto dal comma 1, dell’art. 1 del c.d. DM requisiti tecnici, nel caso gli interventi di cui al Bonus Facciate (articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160) riguardano interventi influenti dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell’intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio, questi devono:

- a) rispettare i requisiti tecnici di trasmittanza previsti dal citato DM;
- b) asseverati secondo quanto previsto dal comma 2 dell’art. 8, ovvero dall’Allegato A del citato DM.

Non è invece necessaria l’asseverazione della congruità dei prezzi, in quanto tale asseverazione è relativamente ai soli interventi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell’art. 119 del DL Crescita.

11) E’ possibile compilare validamente a fine lavori l’APE pre-intervento di un intervento (rientrante nel bonus del 110% per via della data delle spese sostenute) iniziato nel 2019 e conclusosi a ottobre 2020?

Si. Come meglio precisato nella FAQ n. 5 dell’ENEA, l’APE ante intervento deve riferirsi alla situazione esistente alla data di inizio dei lavori. Qualora si voglia accedere alla cessione del credito o sconto in fattura per stati di avanzamento lavori, l’APE pre-intervento dovrà essere allegato all’atto della presentazione dell’istanza ad ENEA.

12) In caso di intervento antisismico ai sensi del comma 4 dell’art. 119 del DL 34/2020 quali sono e dove vanno letti i limiti di spesa specifici per la dichiarazione di congruità? Qual è il testo della asseverazione di cui alla lettera b) del comma 13 dell’art. 119, atteso che il Decreto MISE “Asseverazioni” del 06.08 pare occuparsi solo dei lavori di risparmio energetico?

Il comma 4 dell’articolo 119 del DL 34/2020, nel richiamare i commi da 1-bis a 1-septies dell’articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, ha modificato solamente l’aliquota di detrazione e non i limiti di spesa di detrazione, che pertanto rimando invariati, così come tra l’altro indicato dalla Circolare 24/E/2020 dell’Agenzia delle Entrate.

A specificare quali moduli devono usare i tecnici per asseverare gli interventi antisismici rientranti nel Superbonus 110 % è l’ultimo Decreto del Ministero delle Infrastrutture, il D.M. n. 329 del 6 agosto 2020 di modifica al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, recante “Sisma Bonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l’attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell’efficacia degli interventi effettuati”, cui si rinvia per maggiori delucidazioni.

13) In caso di intervento antisismico ai sensi del comma 4 dell'art. 119 del DL 34/2020 eseguito congiuntamente ai lavori "trainati" di cui ai commi 5 e 6 (impianto fotovoltaico e sistemi di accumulo) di quali attestazioni si deve munire il contribuente?

Considerato che nel DM Requisiti non è richiesta nessuna attestazione per questa fattispecie, si ritiene che nel caso in questione il contribuente dovrà munirsi delle sole attestazioni di cui al DM n. 329, del 6 agosto 2020 per gli aspetti sismici.

14) Chiarire se ed in quali casi esistono vincolo di cumulo ai limiti per i vari interventi. La Circolare 24/E/2020 in proposito afferma che "Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Pertanto, ad esempio, nel caso in cui due contribuenti comproprietari di un edificio unifamiliare sostengano spese per interventi di isolamento termico delle superfici opache, per i quali il limite di spesa è di 50.000 euro e di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, per il quale il limite di spesa è pari a euro 30.000, avranno diritto ad una detrazione pari al 110 per cento, calcolata su un importo di spesa complessivamente pari a 80.000, da ripartire in base alla spesa effettivamente sostenuta da ciascuno. Analogamente nel caso in cui il condominio realizzi un intervento di sostituzione dell'impianto termico (intervento trainante) e il condomino, al quale sono imputate spese per tale intervento pari, ad esempio, a 10.000 euro, effettui interventi trainati, sostituendo sulla propria unità immobiliare, gli infissi con una spesa pari a 20.000 euro, nonché installando le schermature solari, con una spesa pari a 5.000 euro, avrà diritto ad una detrazione pari a 38.500 euro (110 per cento di 35.000 euro)".

Quindi non esistono interventi che hanno un limite unico e non comportano la somma dei singoli limiti? E questo vale tanto per i lavori trainanti, quanto per quelli trainati, quanto per i lavori di risparmio energetico non meritevoli del Superbonus al 100%? Se non è così indicare i casi di non cumulabilità.

Con riferimento alla detrazione spettante, gli esempi sopra indicati sono da intendersi come di seguito.

Esempio 1: qualora si effettuano interventi di isolamento termico delle pareti per un totale di 50.000 euro e interventi sugli impianti di climatizzazione per un importo di 15.000 euro, il contribuente avrà diritto ad una detrazione massima di 55.000 euro per l'isolamento termico e di 16.500 euro per l'impianto.

Esempio 2: qualora si effettuino interventi sull'impianto centralizzato di un condominio per un valore da imputare ad un condomino di 10.000 euro e quest'ultimo, inoltre, realizzi interventi trainati sul proprio appartamento quali infissi (per una spesa di 20.000 euro) e schermature solari (per una spesa di 5.000 euro), tale condomino ha diritto ad una detrazione totale di 38.500€.

Da quanto sopra esposto risulta chiaro che la detrazione massima è da calcolarsi singolarmente per ogni singolo intervento. Si rappresenta che il medesimo approccio è da applicarsi anche per le altre detrazioni non rientranti nel Superbonus.

15) I tecnici confermano che nei prezziari regionali i prezzi dei pannelli fotovoltaici e dei collettori solari si riferiscono a modelli oramai da anni fuori mercato e non ci sono i modelli attualmente in uso. Come fare, quindi, ad attestare la congruità?

Come chiarito nell'Allegato A, punto 13.1, del DM requisiti ecobonus del 6 agosto 2020, per gli interventi di cui all'articolo 119, commi 1 e 2 del Decreto Rilancio, nonché per gli altri interventi che, ai sensi del medesimo allegato A prevedano la redazione dell'asseverazione da parte del

tecnico abilitato, il tecnico abilitato stesso che la sottoscrive allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:

a) i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento. In alternativa ai suddetti prezzari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI - Tipografia del Genio Civile;

b) nel caso in cui i prezzari di cui alla lettera a) non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso. In tali casi, il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato I. La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione di cui all'articolo 8 del DM requisiti ecobonus del 6 agosto 2020.

16) Chiarire il limite di spesa per l'installazione dei pannelli fotovoltaici in un immobile condominiale composto, ad esempio, da 5 appartamenti (impianto installato sul tetto condominiale). E in un condominio orizzontale di 5 villette non funzionalmente indipendenti (impianto installato su ogni villetta). In entrambi i casi, la domanda riguarda sia il cosa di intervento "trainato" (con e senza ristrutturazione) che di intervento singolo con detrazione 50%.

I casi prospettati non si differenziano l'uno dall'altro, in quanto in entrambi si è in presenza di condomini, con unità immobiliari non funzionalmente indipendenti; ciò implica la presenza di parti comuni. In entrambe i casi, ove siano realizzanti anche interventi trainanti, l'installazione dei pannelli fotovoltaici godrà delle agevolazioni fiscali del Superbonus con i limiti di spesa indicati.

17) Gli interventi da "sismabonus" di cui ai commi da 1-bis a 1-sexies dell'art. 16 del DL 63/2013 (non comma 1-septies) sono applicabili anche in caso di demolizione e ricostruzione? In base alla nuova definizione di ristrutturazione di cui all'art. 10 del D.L. n. 76/2020 la ricostruzione con incremento di volumetria (laddove classificata come ristrutturazione nel titolo abilitativo) consente il bonus sull'intera spesa, nel rispetto del limite massimo? Il limite va determinato sulla base delle unità immobiliari esistenti in origine anche se demolite?

No. Secondo quanto indicato dal comma 3 dell'art. 119 del DL Rilancio, sono ammissibili al Superbonus gli interventi di demolizione e ricostruzione rientranti nei soli commi 1 e 2 del medesimo articolo. Inoltre, la demolizione e ricostruzione è ammessa per gli interventi di cui al comma 1-septies del dell'art. 16 del DL 63/2013.

Come indicato nella FAQ n. 7 di ENEA, dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 occorre incorporare le spese derivanti all'ampliamento.

Il limite di spesa va calcolato sul numero delle unità abitative post intervento.

18) Come è compatibile l'intervento di cui all'art. 14, comma 2-querter1 del DL 63/2013 con il testo dell'articolo 119 del DL 34/2020 e con il Provvedimento opzioni dell'8 agosto scorso, nonché con la Risoluzione n. 60/E/ del 28 settembre 2020 e con la FAQ ENEA n. 3 dell'ottobre 2020? Appare opportuno ricomporre il puzzle su questa tipologia di interventi, chiarendo anche se, al di fuori del 110%, un condominio che fa sia interventi anti-sismici che interventi di risparmio energetico rientra per forza in tale disposizione o può sommare tra loro i limiti dei singoli interventi (cappotto più antisismica più altri interventi di risparmio).

Si rimanda alla FAQ n. 3 dell'ENEA.

19) La definizione data dal Mise della “autonomia funzionale” delle unità immobiliari in edifici plurifamiliari è indicativa del fatto che tutti gli impianti devono essere in proprietà esclusiva o solo alcuni?

La risposta si rinviene nella circolare n. 24/E dell'agenzia delle entrate, che definisce come “funzionalmente indipendente” l'unità immobiliare dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, gas, energia elettrica o riscaldamento, di proprietà esclusiva. Quindi, sembra chiaro che sia necessario che TUTTI gli impianti elencati dall'agenzia delle entrate (ma non anche altri impianti non espressamente menzionati) debbano essere di proprietà esclusiva. Pertanto, l'unità immobiliare in edificio plurifamiliare che abbia il riscaldamento autonomo ma l'impianto per l'acqua condiviso con altre unità immobiliari non è funzionalmente indipendente (banalmente, perché sarebbe la prova provata che si tratterebbe di un condominio a tutti gli effetti, sussistendo infatti “parti comuni” tra le varie unità).