

1. Il condomino può usufruire della detrazione di un anno nell'anno successivo?

No. La detrazione si riferisce alle spese sostenute tra l'1 luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021, salvo proroghe e/o modiche.

2. box auto rientrano nell'ambito della detrazione fiscale del superbonus?

SI la detrazione del superbonus è ammessa sulle pertinenze, sia per i lavori sulle parti comuni (anche per i proprietari di soli box), che per i lavori sugli edifici unifamiliari o sulle unità funzionalmente indipendenti e con accesso esterno (Circ. 24/E pagg. 15 e 13).

3. Che cosa è la cessione del credito?

La cessione del credito prevista dall'art.121 consiste nella possibilità, per il cliente che ha sostenuto le spese, di attualizzare immediatamente il valore dell'incentivo cui avrebbe diritto, cedendolo a un soggetto terzo.

4. Che cosa è lo sconto in fattura?

Lo **sconto immediato in fattura** è a tutti gli effetti una 'cessione del credito' immediatamente concessa dal fornitore al momento stesso dalla fornitura; la detrazione fiscale connessa all'intervento e destinata a chi sostiene la spesa, viene ceduta al fornitore il quale, in cambio, decurta la sua fattura applicando uno sconto 'fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto.

5. Come funziona la cessione del credito d'imposta?

Il committente-contribuente, può scegliere di cedere il credito d'imposta acquisito attraverso ecobonus a un soggetto che abbia interesse ad acquisirlo, magari perché ha molte imposte da pagare. Il credito può essere ceduto a terzi, o direttamente alle banche che si stanno organizzando con sistemi appositi. Nella pratica, la cessione del credito dovrebbe avvenire attraverso una piattaforma apposita, al momento assente. Il prezzo del credito d'imposta è libero, il committente, potrebbe quindi trovarsi ad avere comunque delle spese, nonostante il 110%.

6. Devo far sottoscrivere al cliente un contratto con il quale egli/ella mi cede il credito di imposta da ecobonus?

Più che un 'contratto' direi che il cliente dovrebbe esibire la ricevuta dell'avvenuta cessione che viene stampata dal portale dell'Agenzia. Quindi sarà il cliente a doversi munire del proprio PIN ed effettuare la comunicazione dell'avvenuta cessione.

7. I pagamenti della fatture oggetto di super bonus si pagano con il bonifico ?

L'AdE nella Circ. 24/E ha chiarito che si applicano le norme per le detrazioni "ordinarie" e quindi i pagamenti, salvo il corrispettivo oggetto di sconto o

cessione, vanno eseguiti con bonifico c.d. parlante e va conservata (oltre alla fattura e all'altra documentazione necessaria) la ricevuta del bonifico.

8. Può invece il singolo condomino eseguire a sue spese un intervento sulle parti comuni ex art. 1102 c.c. è beneficiare del super bonus

SI nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 1102 c.c. (art. 10 D.L. n. 76/2020).

9. Il condomino che non ha imposte e/o tasse da sostenere gare posso fruire del superbonus?

Non può usufruire della detrazione IRPEF ma, essendo incapiente, può usufruire il bonus utilizzando la cessione del credito o lo sconto in fattura (Circ. n.24/E/2020 pag. 33). La persona che gode del regime forfettario non può fruire del bonus perché si applica un'imposta sostitutiva rispetto a quella ordinaria.

10. Che cos'è l'incapienza fiscale?

Situazione in cui il reddito complessivo o l'imposta lorda del contribuente sono così bassi da non consentirgli di avvalersi completamente delle agevolazioni spettanti dalla normativa fiscale. Incapienti sono detti, quindi, i soggetti con un reddito imponibile lordo che rientra nella *no tax area*, ovvero il livello di reddito che è escluso dalla tassazione, o quei contribuenti per i quali i benefici delle detrazioni sono inesistenti, perché a essi non corrisponde un'imposta lorda abbastanza ampia su cui far valere tali agevolazioni (→ deduzione; detrazione)

11. In caso di accertamento da parte dell'ADE con applicazione di sanzioni ed interessi in presenza di sconto in fatture e/o cessione del credito?

Il recupero dell'importo avviene nei confronti del suddetto beneficiario (condomino=contribuente) ma può sussistere una responsabilità solidale in caso di concorso di violazioni, e quindi anche potenzialmente del fornitore che ha applicato lo sconto in fattura e/o l'acquisto del credito.

12. L'amministratore e/o in singoli condomini devono conservare la documentazione?

SI per almeno 8 anni per dimostrare la sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge e il rispetto delle condizioni e adempimenti prescritti.

13. Come funziona il Superbonus?

Con il Superbonus gli interventi di efficientamento energetico (es. cappotto termico e sostituzione caldaia) e di messa in sicurezza antisismica degli edifici godranno di un'aliquota di detrazione pari al 110% del costo degli interventi effettuati. Questa aliquota si applicherà alle spese sostenute dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Il beneficiario potrà scegliere se utilizzare la detrazione spettante in cinque quote annuali di pari importo (questo nel caso in cui effettui direttamente la spesa pagando l'impresa o le imprese che eseguiranno gli interventi), se optare per lo sconto in fattura applicato dall'impresa o dalle imprese, oppure per la cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito con facoltà di successiva cessione. L'impresa o le imprese, che

effettueranno lo sconto, acquisiranno un credito d'imposta pari al 110% dello sconto applicato in fattura. Tale credito d'imposta sarà utilizzabile in compensazione sempre in cinque quote annuali di pari importo.

14. È sempre obbligatorio effettuare uno degli interventi trainanti per ottenere la detrazione o il credito d'imposta al 110%?

Sì, salvo l'ipotesi in cui l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42/2004, o gli interventi strutturali siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali. In tali casi, la detrazione o il credito d'imposta al 110% si applica a tutti gli interventi di riqualificazione energetica, previsti dall'ecobonus, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, ferma restando la condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di 2 classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

15. Qual è il ruolo del termotecnico nei lavori da ecobonus 110 %?

Avrà un ruolo fondamentale. Egli è il tecnico che deve analizzare la situazione dell'edificio precedente all'intervento, suggerire gli interventi più opportuni, il rispetto dei requisiti tecnico normativi di legge del progetto e dell'intervento, e la situazione post intervento e redigere la "dichiarazione asseverata". In essa dovrà asseverare la congruità delle spese sostenute. A tal fine si attende anche un decreto ad hoc del Ministero dello Sviluppo economico.

16. Cosa vuol dire detrazione al 110 per cento?

Il bonus 110 %, ti permette di detrarre una cifra superiore a quella spesa. L'incentivo copre infatti il 110 per cento dell'importo. In un caso ideale, se spendi 20.000 € , avrai una detrazione pari a 22.000 €.

17. Quali sono i documenti necessari per accedere al super bonus 110?

18. I documenti principali, necessari per accedere al bonus, sono:

L' Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto prima e dopo l'intervento di riqualificazione energetica. L'asseverazione della documentazione, rilasciata da un tecnico abilitato. Un Visto di conformità rilasciato da un commercialista, da esperti contabili, dal Caf o da un altro intermediario abilitato, per accedere a sconto in fattura o cessione del credito.

19. Quali prestazioni energetiche deve raggiungere l'intervento?

Requisito indispensabile è che l'edificio faccia un salto di due classi energetiche (dove non possibile dovrebbe bastare il conseguimento di una classe energetica più alta) testimoniato dall'Attestazione di Prestazione

Energetica rilasciata da un tecnico abilitato “nella forma di dichiarazione asseverata”.

20. Come si calcola la superficie disperdente dell’edificio?

La superficie sulla quale dovrai calcolare l’intervento di isolamento (che dovrà coprire almeno il 25%), è quella dell’intero edificio costituito da tutte le unità immobiliari che lo compongono.

21. Quali sono i massimali di spesa ammissibili per gli interventi complessivi?

Cappotto in condominio e in casa unifamiliare: 60 mila € per unità immobiliare
Impianto in condominio e in casa unifamiliare: 30 mila € per unità immobiliare

22. Ci sono limiti al numero di unità immobiliari sulle quali posso effettuare gli interventi ai fini del sisma bonus?

No, gli interventi antisismici possono essere effettuati su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle due unità. L’unico requisito è che esse si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3. La suddivisione dei comuni italiani per rischio sismico è consultabile sul sito del Dipartimento della Protezione Civile. La provincia di Parma rientra in queste zone.

23. In caso di demolizione e ricostruzione dell’edificio, si può beneficiare del Super bonus?

Sì, rientrano nel Superbonus anche gli interventi di demolizione e ricostruzione dell’edificio, purché non si modifichi la volumetria dell’edificio.

24. I professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni relative al super bonus devono rispettare obblighi specifici?

Sì, i professionisti devono dotarsi di una polizza di assicurazione della responsabilità civile con massimale non inferiore a 500 mila euro, e comunque commisurata agli interventi da asseverare, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall’attività prestata.

25. In caso Superbonus energetico si possono iniziare i lavori senza attestato di prestazione energetica?

NO non è possibile, secondo quanto prevedono le norme del Decreto Rilancio: infatti, una delle condizioni per la fruizione del superbonus è il miglioramento di due classi delle prestazioni energetiche, che va attestato mediante l’Attestato di Prestazione Energetica e la diagnosi energetica.

26.Ci sono ulteriori vincoli da rispettare per ottenere il Superbonus per gli interventi di efficientamento energetico?

Sì, fermo restando la necessità di eseguire almeno uno degli interventi trainanti, è necessario conseguire un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio (condominio o unifamiliare) o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Il miglioramento di almeno due classi energetiche potrà essere ottenuto anche realizzando, congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, tutti gli altri interventi previsti dall'ecobonus (come la sostituzione di infissi, serramenti, schermature solari, sistemi di building automation, eccetera), compresa anche l'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo per l'energia prodotta, e dovrà essere dimostrato mediante la redazione di due appositi attestati di prestazione energetica, ante e post intervento, secondo le indicazioni che saranno specificate nel decreto che sarà emanato ai sensi del comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013.

27.Posso utilizzare la cessione del credito e lo sconto in fattura anche per gli altri bonus fiscali?

Sì, il Decreto Rilancio nell'art. 121, prevede la possibilità di utilizzare i meccanismi di cessione del credito e sconto in fattura anche per gli altri incentivi fiscali come Bonus Casa, Ecobonus, Bonus Facciate e Sismabonus.

28.Nel caso di demolizione e ricostruzione, per ottenere il superbonus occorre migliorare l'edificio di due classi?

No, è sufficiente ricadere nelle condizioni di applicabilità del Sismabonus per i casi di miglioramento della Classe di Rischio.

29.Un residente all'estero può accedere al super bonus 110%?

Gli italiani residenti all'estero, iscritti all'AIRE, possono beneficiare di alcuni incentivi del bonus 110.Nello specifico dovrebbero poter accedere a sconto in fattura e cessione del credito.

30.Una partita IVA, all'interno di un condominio, può accedere al bonus?

Possono accedere al super bonus 110, nel caso di unità immobiliari legate alla vita privata all'interno di un condominio, anche persone che svolgono attività d'impresa o arti e professioni.

31.Possono usufruirne anche i conviventi?

Sì, ecobonus 110% si applica anche ai conviventi, a patto che sostengano le spese e rispettino i requisiti del bonus. Il bonus, si applica inoltre anche su una eventuale casa, non principale, dove avviene di fatto la convivenza. Per accedere al bonus è però necessario che la convivenza sia già iniziata prima, o almeno entro l'inizio dei lavori.

32. Se un familiare del proprietario paga i lavori può ottenere il bonus 110%?

Le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, specificano che un familiare del proprietario, a patto di sostenere le spese dei lavori rispettando tutti i requisiti del bonus, può accedere alle detrazioni.

33. Per avere il sismabonus al 110% bisogna produrre qualche documento particolare?

È necessario produrre la documentazione prevista per il Sismabonus. Per richiedere il Superbonus al 110% è necessario infatti produrre l'asseverazione secondo il Decreto Ministeriale n. 58 del 2017, come modificato dal Decreto Ministeriale n.24 del 2020.

34. Quali prestazioni energetiche deve raggiungere l'intervento?

Requisito indispensabile è che l'edificio faccia un salto di due classi energetiche testimoniato dall'Attestazione di Prestazione Energetica rilasciata da un tecnico abilitato "nella forma di dichiarazione asseverata". Copia dell'asseverazione verrà inviata ad Enea per via telematica. Il Ministero dello Sviluppo economico dovrà emanare un Decreto per fissare la forma dell'asseverazione, entro 30 giorni dalla data di conversione in legge del Decreto Legge n. 34.

35. Posso cambiare anche i pavimenti?

No, i pavimenti non sono coperti da **ecobonus**. L'unica possibilità potrebbe essere quella di rientrare nel **bonus ristrutturazioni** (bonus al 50%, detrazioni ripartite in 10 anni con massimale di 96mila euro); a patto che l'intervento rientri in una manutenzione straordinaria.

36. Cosa succede agli altri bonus?

Gli altri bonus, come Bonus Facciate, Ecobonus Infissi, Bonus Giardini e altre agevolazioni attive prima del Decreto Rilancio, rimangono disponibili con i loro requisiti e le loro scadenze.

37. A quali edifici si applica il super bonus?

Prime e seconde case in condominio. Prime case unifamiliari Sono esclusi dall'ecobonus -gli immobili strumentali -gli immobili di onlus -edifici unifamiliari diversi dall'abitazione principale

38. Quali sono gli obiettivi dell' Ecobonus 110 %?

Creare occupazione e riqualificare dal punto di vista energetico il patrimonio immobiliare, in particolare i condomini e le case unifamiliari di proprietà. Sono milioni di edifici che in genere rappresentano dei veri e propri buchi energetici. Se l'operazione avrà successo, si otterranno edifici energeticamente più efficienti, risparmiati, meno inquinanti e più confortevoli. Un effetto non secondario dell'operazione è l'incremento di valore dell'immobile.

39. Se l'intervento di super bonus (ecobonus) c.d. trainato è iniziato nel 2019 a stiamo ancora pagando posso fruire del superbonus?

Si perché quello che conta non quando l'opera viene eseguita ma quando è pagata e/o sostenuta (dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 salvo proroghe e/o modifiche).

40. Se il condomino ha pagato una rata nell'anno 2019 ha diritto alla detrazione?

SI così anche per le rate pagate dopo l'anno 2019 purché siano pagate prima della scadenza dei termini per la presentazione della dichiarazione dei redditi (ADE Circolare n. 24/E/2020).

41. Quante volte può essere ceduto il credito di imposta?

Il credito d'imposta potrà essere ceduto illimitatamente a qualsiasi soggetto.

42. In caso di trasferimento dell'unità immobiliare il credito si cede ?

Ai sensi dell'articolo 9-bis, comma 2, del decreto interministeriale 19 febbraio 2007, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale sulla quale sono stati realizzati gli interventi di riqualificazione energetica, le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente spettano, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Salvo diverso accordo delle parti, pertanto, in caso di donazione, il beneficiario potrà, comunque, fruire della detrazione delle spese relative agli interventi di riqualificazione energetica effettuati sull'immobile, per la quota non utilizzata dal donante.

43. Cos'è una Esco?

le ESCo (Energy Service Company), che garantiscono professionalità e assicurano, se necessario, anche la copertura dell'intervento in toto: dalla diagnosi

energetica al progetto di fattibilità, dalla realizzazione dell'intervento alla manutenzione, permettendo al cliente di reperire le risorse necessarie a coprire l'intero finanziamento o assistendolo nell'accesso al credito. In estrema sintesi, sulla base del modello di business individuato e delle esigenze del cliente, la ESCo si impegna nel supportare tecnicamente e finanziariamente – con mezzi propri o di terzi – gli investimenti per la realizzazione di tutti gli interventi necessari a ottenere un significativo risparmio energetico. I suoi ricavi sono strettamente legati alla quantità di risparmio generato nel tempo presso il cliente.

44. Bonus facciate 2020: Che cos'è?

Il bonus facciate, è un bonus autonomo, che prevede una detrazione fiscale (in questo caso uno sgravio Irpef), fino al 90% sulle spese che sosterrai nella ristrutturazione delle facciate della tua casa o di un condominio. Si tratta di un bonus specifico, che non fa parte del bonus ristrutturazioni o dell'ecobonus, con i suoi requisiti e le sue regole.

45. Il condominio Caio effettua il pagamento per il tramite del conto della sorella Caia, Caio può usufruire della detrazione?

Sì perché nel caso in cui l'ordinante il bonifico è un soggetto sia un soggetto diverso dal soggetto indicato nel bonifico come beneficiario la detrazione spetta a quest'ultimo (AdE con la Circolare n. 17/2015).

46. Una villa a schiera inserita in un condominio può usufruire del superbonus

47. per il cappotto?

Sì si veda l'art. 119 Decreto rilancio in quanto trattasi di "unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno".

48. Le spese per la coibentazione del tetto rientrano nel Super bonus?

Sì, a condizione che il tetto sia elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno, che anche assieme ad altri interventi di coibentazione eseguiti sull'involucro opaco incida su più del 25% della superficie lorda complessiva disperdente e che gli interventi portino al miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.

49. Se cambio le finestre comprensive di infissi del mio appartamento in condominio posso beneficiare del Superbonus?

Sì, se l'intervento è effettuato congiuntamente ad uno degli interventi trainanti effettuati dal condominio, si certifica il miglioramento di almeno due classi

energetiche dell'edificio e le finestre comprensive di infissi possiedono le caratteristiche di trasmittanza termica indicate nel decreto 19 febbraio 2007.

50. Se sostituisco la caldaia del mio appartamento in condominio posso beneficiare del Superbonus?

Sì, se l'intervento è effettuato congiuntamente ad uno degli interventi trainanti effettuati dal condominio, e la caldaia possiede le caratteristiche indicate nell'articolo 14 del decreto-legge n. 63/2013.

51. L'inquilino di un appartamento preso in locazione può beneficiare del Superbonus?

Sì, anche il locatario, con un contratto registrato di locazione, può beneficiare della detrazione al 110% (ricordando che, ai fini dell'esecuzione dei lavori, è necessaria l'approvazione del proprietario).

52. Il bonus verde e bonus mobili sono esclusi dalla cessione e/o sconto in fattura ?

Sì come previsto dall'art. 121 decreto rilancio.

53. Come si individua il limite di spesa nel caso in cui sono eseguiti più interventi agevolati?

Si deve sommare il limite di ogni intervento così si ottiene il limite di spesa massimo.

(AdE circolare n. 24/E/2020) e sulla somma si calcola la percentuale del 110%.

54. Come si calcola la detrazione del singolo condomino?

La detrazione del singolo condomino si calcola sommando quanto lui ha pagato per ogni intervento (trainante e trainato) e sulla somma si calcola la percentuale del 110%. La quota condominiale sarà pro quota millesimale così come espressa nel riparto di spesa approvato dall'assemblea di condomino.

55. Cos'è l'isolamento termico?

Per isolamento termico (o coibentazione termica) si intende tutti i sistemi e le operazioni per ridurre il flusso termico scambiato tra due zone con temperatura differenti. L'isolamento termico in edilizia è volto a contenere il calore all'interno degli edifici in inverno (per la protezione dal caldo estivo è più

corretto parlare di "schermatura dal calore"). Gli interventi di isolamento termico in edilizia sono regolati da disposizioni della Comunità europea a cui i progettisti e gli applicatori devono attenersi. È opportuno pertanto informarsi in maniera molto dettagliata circa i requisiti della legge ed ancora di più circa le effettive capacità tecniche degli applicatori i quali devono seguire opportuni corsi e munirsi di adeguata certificazione.

56. Cos'è l'involucro edilizio?

L'involucro è un elemento architettonico che delimita e conclude perimetralmente l'organismo costruttivo e strutturale (è perciò detto "di frontiera"). La sua funzione è quella di mediare, separare e connettere l'interno con l'esterno, ma esso è anche un elemento ambientale, che delimita e identifica gli spazi esterni circostanti.

L'involucro edilizio è costituito da tutte le unità tecnologiche ed elementi tecnici che morfologicamente e funzionalmente definiscono nelle tre direzioni, interagendo a sistema, il limite tra l'ambiente interno (insieme di elementi spaziali e unità ambientali che devono garantire il soddisfacimento delle esigenze dell'utenza) e l'ambiente esterno (contesto ambientale, condizioni al contorno) di un organismo edilizio. Si definisce involucro edilizio a secco un involucro edilizio nel quale l'insieme delle unità tecnologiche e degli elementi tecnici (singoli componenti e sistemi di elementi), con funzioni portanti o non portanti, sono assemblati con giunzioni a secco e fissati a una struttura principale attraverso sistemi di ancoraggio (bulloneria, viterie o saldature).

57. Cos'è la superficie disperdente?

La superficie disperdente invece è data dalle superfici che separano il volume climatizzato dall'ambiente esterno e da altri ambienti non riscaldati (ad esempio: garage, vani scala ecc) misurata al lordo. La superficie riscaldata comprende le pareti interne dello stesso immobile.

58. Che cos'è il ponte termico?

Il ponte termico è quella zona locale limitata dell'involucro edilizio che rappresenta una densità di flusso termico maggiore rispetto agli elementi costruttivi adiacenti.

59. Come si può correggere e/o eliminare il ponte termico?

L'espressione "correzione del ponte termico" non sottintende avere un "ponte termico corretto". In generale, la correzione del ponte termico indica una "riduzione" delle dispersioni termiche della discontinuità, mentre il "ponte termico corretto" si riferisce al tipo di verifica da effettuare per ottemperare ai

limiti di trasmittanza termica per le chiusure edilizie. In sostanza, la riduzione di un ponte termico potrebbe non indicare un ponte termico corretto. Quale che sia la finalità, dal punto di vista pratico la soluzione tecnica per la correzione dei ponti termici può portare a un miglioramento del **coefficiente di trasmissione lineica** mediante l'inserimento di uno strato isolante, oppure mediante un taglio termico isolante in modo da separare gli elementi di continuità e di collegamento tra l'ambiente interno e l'ambiente esterno.

60. Per beneficiare del Superbonus per gli interventi antisismici, quali adempimenti devono essere rispettati?

Per gli interventi antisismici, i professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione degli interventi delle strutture e del collaudo statico, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, dovranno asseverare l'efficacia degli interventi al fine della riduzione del rischio sismico.

Inoltre, nel caso in cui si eserciti l'opzione della cessione o dello sconto in fattura, il beneficiario dovrà anche ottenere il visto di conformità sui presupposti che danno diritto alla detrazione fiscale. Il visto di conformità è rilasciato dai professionisti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) o dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.

61. Ci sono limiti al numero di unità immobiliari sulle quali posso effettuare gli interventi ai fini del sisma bonus?

No, gli interventi antisismici possono essere effettuati su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle due unità. L'unico requisito è che esse si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3. La suddivisione dei comuni italiani per rischio sismico è consultabile dal sito del Dipartimento della Protezione Civile.

62. In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, si può beneficiare del Super bonus?

Sì, rientrano nel Superbonus anche gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio, purché non si modifichi la volumetria dell'edificio, ai sensi del comma 1 lettera d) dell'articolo 3 del Dpr n. 380/2001.

63. I professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni relative al Superbonus devono rispettare obblighi specifici?

Sì, i professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni devono dotarsi di una polizza di assicurazione della responsabilità civile con massimale non inferiore a 500 mila euro, e comunque commisurata agli interventi da asseverare, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

64. In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, si può beneficiare del Super bonus?

Sì, rientrano nel Superbonus anche gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio, purché non si modifichi la volumetria dell'edificio, ai sensi del comma 1 lettera d) dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001.

~~65. I professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni relative al super bonus devono rispettare obblighi specifici?~~

~~66. Sì, i professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni devono dotarsi di una polizza di assicurazione della responsabilità civile con massimale non inferiore a 500 mila euro, e comunque commisurata agli interventi da asseverare, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.~~

67. Ci sono limiti al numero di unità immobiliari in un condominio sulle quali posso effettuare gli interventi di efficientamento energetico?

Sì, per interventi su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi e sulle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio, è possibile accedere al Superbonus al massimo per due unità. Si ricorda tuttavia che è possibile fruire del Superbonus per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle unità immobiliari all'interno del condominio solo se tali interventi sono effettuati congiuntamente agli interventi effettuati sulle parti comuni del condominio che danno diritto al Superbonus. Per tali ultimi interventi, tuttavia, il condomino avrà diritto a fruire del Superbonus con riferimento ai costi a lui imputati dal condominio indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio.

68. Chi potrà usufruirne?

i condomini per interventi sulle parti comuni;

le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari;

gli Istituti autonomi case popolari (IACP). In questo caso, il limite di tempo per godere della detrazione al 110% sulle spese relative a interventi di riqualificazione energetica è il 30 giugno 2022.

le cooperative di abitazione a proprietà, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;

le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266 e le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano;

le associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente agli interventi destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

69. È sempre obbligatorio effettuare uno degli interventi trainanti per ottenere la detrazione o il credito d'imposta al 110%?

Sì, salvo l'ipotesi in cui l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, o gli interventi strutturali siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali. In tali casi, la detrazione o il credito d'imposta al 110% si applica a tutti gli interventi di riqualificazione energetica, previsti dall'ecobonus, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, ferma restando la condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di 2 classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

70. Ci sono ulteriori vincoli da rispettare per ottenere il Superbonus per gli interventi di efficientamento energetico?

Sì, fermo restando la necessità di eseguire almeno uno degli interventi trainanti, è necessario conseguire un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio (condominio o unifamiliare) o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Il miglioramento di almeno due classi energetiche potrà essere ottenuto anche realizzando, congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, tutti gli altri interventi previsti dall'ecobonus (come la sostituzione di infissi, serramenti, schermature solari, sistemi di building automation, etc.), compresa anche l'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo per l'energia prodotta, e dovrà essere dimostrato mediante la redazione di due appositi attestati di prestazione energetica, ante e post intervento, secondo le indicazioni che saranno specificate nel decreto che sarà emanato ai sensi del comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013.

71. Se volessi rifare gli infissi, posare il cappotto termico, installare i pannelli solari, potrei farlo senza esborso monetario?

Sì, con la norma del *Superbonus*, è possibile effettuare alcuni interventi di ristrutturazione (riqualificazione energetica e antisismico) senza alcun esborso monetario optando, secondo le modalità stabilite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, in luogo della detrazione fiscale, per lo sconto in fattura. In questo caso, l'impresa riceverà un credito d'imposta pari al 110% del valore dello sconto applicato in fattura.

72. Se un soggetto acquisisce un credito d'imposta, ma durante i controlli dell'ENEA o dell'Agenzia delle Entrate viene rilevato che il contribuente non aveva diritto alla detrazione, quel soggetto perde il credito che ha ricevuto?

No, **il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede non perde il diritto** ad utilizzare il credito d'imposta.

73. Le spese per la coibentazione del tetto rientrano nel Super bonus?

Sì, a condizione che il tetto sia elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno, che anche assieme ad altri interventi di coibentazione eseguiti sull'involucro opaco incida su più del 25% della superficie lorda complessiva disperdente e che gli interventi portino al miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.

74. Perché si configuri la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti è sufficiente la sostituzione del sistema di generazione del calore oppure vanno sostituite anche le tubazioni e i terminali?

La sostituzione del generatore di calore è sufficiente per godere della detrazione al 110%. Sono ammesse le spese relative all'adeguamento dei sistemi di distribuzione (tubi), emissione (sistemi scaldanti) e regolazione (sonde, termostati e valvole termostatiche).

75. Se cambio le finestre comprensive di infissi del mio appartamento in condominio posso beneficiare del Superbonus?

Si se l'intervento è effettuato congiuntamente ad uno degli interventi trainanti effettuati dal condominio, si certifica il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio e le finestre comprensive di infissi possiedono le caratteristiche di trasmittanza termica indicate nel decreto 19 febbraio 2007 .

~~**76. Se sostituisco la caldaia del mio appartamento in condominio posso beneficiare del Superbonus?**~~

~~77. Si, se l'intervento è effettuato congiuntamente ad uno degli interventi trainanti effettuati dal condominio, e la caldaia possiede le caratteristiche indicate nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013.~~

78. Per i condomini è possibile, come intervento trainante, realizzare un impianto centralizzato per la sola produzione di acqua calda sanitaria? O si deve comunque sostituire l'impianto di riscaldamento?

Sono incentivati al 110% gli interventi per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, purché si consegua il miglioramento di due classi energetiche. E' possibile quindi installare l'impianto di sola produzione di acqua calda sanitaria se questa funzione era assolta dallo stesso generatore di calore destinato anche alla climatizzazione invernale. In linea con il comma 6 dell'art. 5 del d.P.R. n. 412 del 1993 che, per le nuove installazioni e le ristrutturazioni, prevede che l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda sanitaria per una pluralità di utenze debba essere dotato di un proprio generatore di calore differente da quello destinato alla climatizzazione invernale salvo impedimenti di natura tecnica o nel caso che si dimostri che l'adozione di un solo generatore produca un beneficio energetico. In linea con l'intervento ammesso all'ecobonus è consentita soltanto la produzione di acqua calda con pompa di calore e collettori solari termici.

79. Se il condominio realizza uno degli interventi trainanti (cappotto o caldaia) posso beneficiare del Superbonus anche per l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla mia singola unità immobiliare ?

Sì, anche al fine di consentire che gli interventi nel loro complesso realizzino il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

80. Per quanto riguarda gli interventi sulle parti comuni dei condomini, chi beneficerà delle detrazioni?

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, ogni condomino godrà della detrazione calcolata sulle spese imputate in base alla suddivisione millesimale degli edifici, o secondo i criteri individuati dall'assemblea condominiale.

81. Cos'è un impianto di microgenerazione?

Un impianto di microgenerazione è un **cogeneratore** con una potenza adeguata ad un'utenza domestica e residenziale o alla piccola/media impresa. Si definisce infatti microgeneratore un impianto di cogenerazione con **potenza inferiore ai 50 kW**.

82. Che cos'è il teleriscaldamento?

Per Teleriscaldamento si intende il trasporto a distanza di calore ad uso riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria. Si tratta di un sistema semplice, pulito, economico e sicuro per climatizzare gli edifici, siano essi ad uso residenziale che destinati a servizi. Teleriscaldamento non indica tanto l'impiego di una particolare forma di energia in una centrale, quanto un sistema completo di produzione e distribuzione di calore, che può essere generato in modo efficiente, sfruttando differenti fonti energetiche, rinnovabili e non rinnovabili.

83. Che cos'è la potenza nominale o di picco dell'impianto solare fotovoltaico?

La potenza di picco, o potenza nominale di un impianto fotovoltaico è la potenza elettrica massima che l'impianto fv è in grado di produrre nelle condizioni standard di temperatura 25 °C e radiazione solare incidente di 1000 Watt/m².

84. Che cos'è la caldaia a condensazione?

Una caldaia a condensazione è una caldaia ad acqua calda nella quale si ha la condensazione del vapore acqueo dei fumi di scarico. In questo modo si ha il recupero del calore latente di condensazione e di conseguenza maggiore efficienza energetica rispetto ad una caldaia tradizionale.

85. Quali caratteristiche deve avere il cappotto per essere un buon cappotto?

Il cappotto termico, detto anche "cappotto isolante" o "isolamento a cappotto", è una tecnica di isolamento termico che consiste nell'installazione di una serie di materiali sulle pareti di un edificio con lo scopo di ottenere una c.d. coibentazione termica, ossia creare una vera e propria barriera protettiva in grado di evitare dispersioni di calore (i materiali vengono infatti applicati a strati, come se fosse un "sandwich"). In questo modo è possibile garantire una temperatura sempre ottimale all'interno dell'abitazione, sia d'estate che d'inverno (norma tecnica UNI/TR 11715:2018 e UNI 11716:2018).

86. Quali sono gli impianti ibridi?

Il sistema ibrido consiste in una tecnologia relativamente recente che permette di **abbinare alla caldaia a condensazione una pompa di calore**, fino a poco tempo fa utilizzata soprattutto con impianti fotovoltaici o geotermici. A differenza di questi ultimi casi, nei quali si rende necessario un determinato spazio per l'installazione, con un sistema ibrido caldaia a condensazione e pompa di calore, non bisogna fare altro che aggiungere una piccola unità esterna (la pompa di calore, appunto) poco invasiva e per nulla ingombrante.

87. Quali sono gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle partistrutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente?

realizzare delle pareti di cemento armato che aumentino la resistenza dell'edificio; aumentare lo spessore di travi e pilastri; ripristinare le armature delle strutture in cemento armato; migliorare il livello di connessione tra i muri che si toccano per formare un angolo; alleggerire i solai. Per ridurre le sollecitazioni sull'edificio è

possibile, ad esempio, l'isolamento alla base. In modo semplicistico, può essere considerato come un sistema per mettere dei pattini alla struttura, facendo in modo che questa non segua i movimenti del terreno.

88.Cosa significa classe energetica?

La classe energetica applicata alle abitazioni è un sistema scientifico di classificazione che consente di valutare il fabbisogno di energia di case e appartamenti, e si calcola sulla base di vari parametri a livello di struttura e funzionamento. Il sistema di classificazione in classi energetiche è nato quando la certificazione energetica è diventata obbligatoria per legge, secondo il D. Lgs. 192/05, in caso di rogiti, annunci immobiliari, sgravi, detrazioni, contratti di locazione, allo scopo di disciplinare i consumi di energia nei contesti residenziali.

89.Che cos' è l'APE?

L' A.P.E. (prima delle modifiche del decreto 63/2013 veniva chiamato A.C.E.) è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un abitazione o di un appartamento. E' uno strumento di controllo che sintetizza con una scala da A4 a G (scala di 10 lettere) le prestazioni energetiche degli edifici ed è obbligatorio per la vendita o l'affitto di un immobile. La validità di un APE è, nella maggior parte dei casi, 10 anni. Per conservarne la validità bisogna garantire i controlli della caldaia previsti dalla legge. Il sopralluogo nell'immobile è obbligatorio.

L' Attestato di Prestazione Energetica (APE) non va confuso con l' Attestato di Qualificazione Energetica (AQE).

90.Quando va fatta la certificazione energetica APE?

Per rientrare in ecobonus 110%, il passaggio di due classi energetiche dovrà essere attestato da due certificazioni energetiche APE:

Certificato APE, prima dei lavori

Certificato APE, dopo i lavori

91.Che c'è il rischio sismico?

In sismologia il rischio sismico è stato definito, dalla maggior parte dei propositi governativi, come le conseguenze di un potenziale danno economico, sociale ed ambientale derivante da eventi sismici pericolosi che possono occorrere su un certo territorio in un dato periodo di tempo. Esso utilizza i risultati dell'analisi del pericolo sismico, includendovi le probabilità di occorrenza dell'evento sismico. Assieme al rischio idrogeologico e al rischio vulcanico costituisce uno dei maggiori rischi ambientali connessi alle attività umane.

92. L'impresa ed i professionisti che hanno eseguito i lavori e la loro opera professionale ed hanno beneficiato dello sconto in fattura e della cessione del credito rispondono dei vizi e difetti della costruzione, per colpa e negligenza ?

Si assumendosi la responsabilità civile ed eventuali specifiche responsabilità assunte contrattualmente

93. Che cos'è la valutazione sismica?

La vulnerabilità ai terremoti rileva, infatti, il livello di resistenza di un edificio in rapporto al sisma. Più precisamente è un valore numerico che riassume le capacità di resistenza e di spostamento di un'abitazione allo scatenarsi di un terremoto. La valutazione si basa sulle direttive presenti all'interno delle Norme Tecniche per le Costruzioni relative agli edifici esistenti.

94. Che cos'è il certificato di valutazione urbanistica?

Il certificato di conformità urbanistica non è altro che la corrispondenza tra lo stato di fatto e il titolo edilizio con cui il Comune ha autorizzato la costruzione e/o le successive ristrutturazioni e ampliamenti di un immobile. Questo diretto confronto ti darà dimostrazione della regolarità urbanistica (detta anche regolarità edilizia) della casa.

95. Compenso straordinario dell'amministratore è detraibile?

NO perché agisce nell'ambito delle funzioni di legale rappresentante del condominio ex art. 1129 e 1130 c.c. e quindi non è considerata una spesa detraibile.

96. L'assemblea può delegare al consiglio di condominio la scelta delle imprese e/o dei professionisti?

NO i poteri dell'assemblea non sono delegabili, può essere solo delegato il potere consultivo e di analisi e/o valutazione.

97. I lavori del super bonus con quale maggioranza si deliberano?

Con il voto favorevole della maggioranza dei proprietari intervenuti in assemblea se rappresenta almeno un terzo del valore dell'edificio (333 millesimi). È quanto prevede l'art.63 del decreto legge «Agosto» (dl 14 agosto 2020 n. 104) pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 203/2020. La norma va ad integrare le regole in materia di Superbonus disciplinate dall'art.119 del decreto Rilancio (dl n.34/2020) introducendo un comma 9-bis che chiarisce le modalità di approvazione degli interventi da parte dell'assemblea condominiale nel caso di lavori da effettuare sulle parti comuni degli edifici.

98. Nel caso di un edificio di tipo condominiale con un solo proprietario, è possibile accedere al bonus?

No, come specifica l'Agenzia delle Entrate, il 110 non si applica ad interventi sulle parti comuni di due o più **unità immobiliari distintamente accatastate** di un edificio con un solo proprietario.

99. Posso accedere al bonus se ho iniziato i lavori senza certificazione APE?

No, chi ha iniziato i lavori senza Attestato di Prestazione Energetica precedente all'avvio, non ha accesso al bonus. Questo perché, senza APE, non è possibile verificare l'effettivo miglioramento della classe energetica dell'edificio, necessario per beneficiare del bonus 110.

100. Quando va richiesto, e quando viene rilasciato il Visto di Conformità?

Il Visto di conformità, dovrà certificare che i diversi professionisti che si sono occupati dei lavori, abbiano rilasciato tutte le asseverazioni e le attestazioni necessarie ad accedere al bonus. L'asseverazione è rilasciata ad ogni stato di avanzamento, e a fine lavori. Nello stesso modo, il Visto di Conformità, dovrà attendere fine lavori, o stadi di avanzamento del cantiere.

101. Cosa rischia il committente se non vengono rispettate le normative sulla sicurezza in cantiere?

In caso di mancato rispetto delle normative sulla sicurezza in cantiere, il bonus non è valido. Questo significa che il committente, dovrà pagare i lavori senza le detrazioni, oltre ad avere la responsabilità relativa al mancato rispetto delle norme di sicurezza o di eventuali comunicazioni.