

**Sede Provinciale di VARESE**

Via Castelfidardo, 1 - 21052 Busto Arsizio - VA  
Sede Legale: Via Garavaglia, 6 - 20025 Legnano - MI

e-mail: [anacivarese@gmail.com](mailto:anacivarese@gmail.com)  
C.F. e P.IVA: 02259440127

# SUPER BONUS

## 110 %

### GUIDA ALL'APPLICAZIONE

CHIARIMENTI SU POSSIBILI DUBBI INTERPRETATIVI  
CHE NON NE RENDONO SEMPLICE ED IMMEDIATA  
L'APPLICAZIONE AI CASI PRATICI



La storia di ANACI inizia da qui





**SUPERBONUS 110% - Decreto Rilancio 2020:** la grande scossa richiesta da decenni dal mondo dell'edilizia è certamente contenuta negli articoli 119 e 121 del **D.L. n. 34/2020** (c.d. **Decreto Rilancio**) che hanno introdotto i nuovi **superbonus del 110%** per interventi di efficientamento energetico (**Ecobonus**) e riduzione del rischio sismico (**Sismabonus**).

**LA TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI** - Trainanti e trainati.

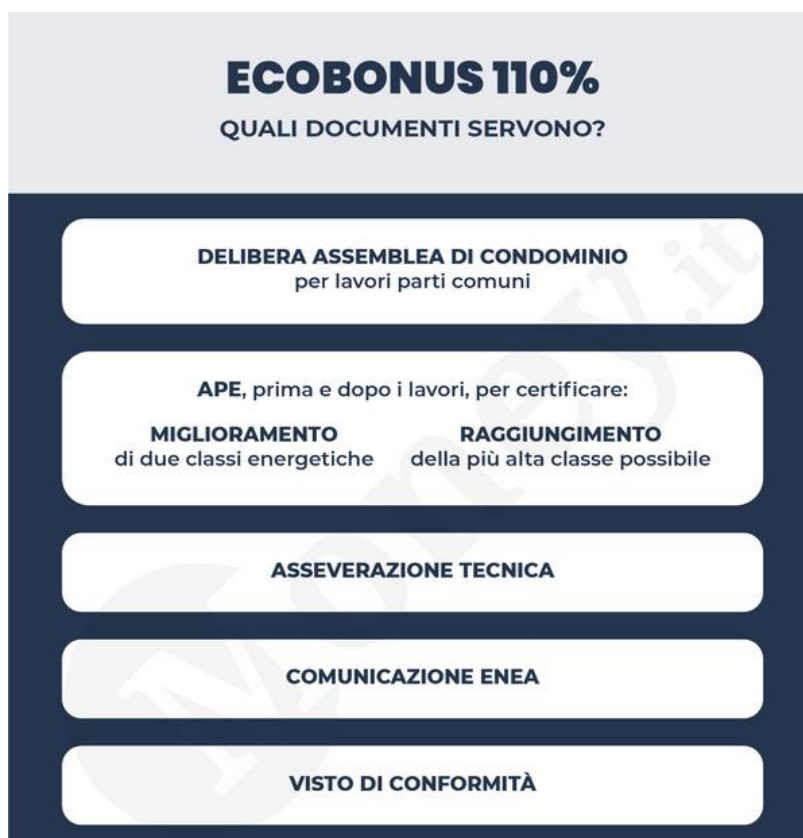
**I LIMITI DI SPESA** - Trainanti e trainati.

**LA DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO**

**COME DI PROCEDE** - verifica regolarità edilizia - APE pre - diagnosi - APE post.

**LA VERIFICA DI REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

**LA PROCEDURA OPERATIVA** – Attestazione, asseverazione e visto di conformità.



## Superbonus 110%: le fonti normative di riferimento

Dopo la legge di conversione sono arrivati i provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate e del Ministero dello Sviluppo Economico:

- la **guida al Superbonus 110%** realizzata dall'Agenzia delle Entrate;
- il **Decreto Asseverazioni del 3 agosto 2020** emanato dal Ministero dello Sviluppo Economico (del quale siamo in attesa della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale);
- il **Decreto Requisiti minimi Ecobonus del 6 agosto 2020** emanato dal Ministero dello Sviluppo Economico (del quale siamo in attesa della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale);
- la **Circolare dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 24/E** recante “*Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77– Primi chiarimenti*”;
- il **Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 283847** recante “*Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l’esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici,*



*riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici”.*

## Superbonus 110%: gli interventi trainanti e la spesa massima ammissibile

Nel dettaglio, il Decreto Asseverazione riporta i seguenti interventi trainanti:

- **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25% della superficie lorda complessiva disperdente dell’edificio medesimo.
- **intervento di sostituzione** degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati dotati di:
  - caldaie a condensazione
  - pompe di calore (PDC) a compressione di vapore elettriche anche sonde geotermiche
  - pompe di calore ad assorbimento a gas
  - sistemi ibridi caldaia a condensazione
  - sistemi di microgenerazione
  - collettori solari
  - teleriscaldamento
  - caldaie a biomassa - classe 5 stelle



## Superbonus 110%: i limiti di spesa per gli interventi trainanti

L'art. 119 del Decreto Rilancio definisce degli interventi edilizi che accedono direttamente alla detrazione fiscale del 110%.

Per quanto riguarda i limiti di spesa ammessi al Superbonus, la norma stabilisce che per gli interventi di **isolamento termico** la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore:

- a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli **edifici composti da due a otto unità immobiliari**;
- a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli **edifici composti da più di otto unità immobiliari**.

Per gli interventi di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti** la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore:

- a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli **edifici composti fino a otto unità immobiliari**;
- a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli **edifici composti da più di otto unità immobiliari**;

ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

Per gli interventi di **rinforzo strutturale** la detrazione è calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno.

## Superbonus 110%: gli interventi trainati e la spesa massima ammissibile per le parti private

Il Decreto Asseverazione riporta anche l'elenco degli **interventi trainati** per le **parti private**:

- isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano le parti private dell'involucro
- sostituzione degli infissi
- schermature solari e chiusure oscuranti,
- intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianto dotati di:
- caldaie a condensazione



- generatori di aria calda a condensazione
- pompe di calore (PDC) a compressione di vapore elettriche anche sonde geotermiche
- pompe di calore ad assorbimento a gas
- sistemi ibridi caldaia a condensazione
  
- scaldacqua a pompa di calore
- sistemi microgenerazione
- generatori a biomassa
- building automation
- solare termico

## Superbonus 110%: i limiti di spesa per gli interventi trainati

Per quanto concerne gli interventi c.d. trainati (che accedono cioè al superbonus solo se effettuati congiuntamente a quelli trainanti), la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate definisce puntualmente quali sono questi interventi e i loro limiti di spesa, ovvero:

- sostituzione delle finestre e delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto come, ad esempio, i cassonetti incorporati nel telaio dell'infisso nonché dei portoni esterni che delimitino l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati;
- **limite di spesa** - 60.000 euro per ciascun immobile;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici; **limite di spesa** - 60.000 euro per ciascun immobile;
- sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale; **limite di spesa** - 30.000 euro per ciascun immobile e spetta anche qualora sia sostituito o integrato l'impianto delle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio in assenza di un impianto termico centralizzato;
- installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici; **limite di spesa** - 3.000 euro, per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici nonché per i costi legati all'aumento di potenza



impegnata del contatore dell'energia elettrica, fino ad un massimo di 7 kW. Il **limite di spesa ammesso alla detrazione**, pari come detto a 3.000 euro, è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica. Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da più contribuenti la stessa, nel limite massimo previsto, va ripartita tra gli aventi diritto in base al costo sostenuto da ciascuno. Il predetto limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica;

- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici;  
**limite di spesa** - 48.000 euro per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;
- installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati;
- **limite di spesa** - 1.000 euro per ogni kWh.

In merito ai limiti di spesa ammessi al Superbonus, il limite di 48.000 euro per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti **va distintamente riferito** agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.

## Superbonus 110%: la verifica di regolarità edilizia ed urbanistica

Alla detrazione fiscale del 110% può accedere solo un fabbricato legittimo o comunque legittimato attraverso sanatoria ordinaria (art. 36 e 37 Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia") o straordinaria (cd. condono edilizio).

L'art. 49 del DPR n. 380/2001 (c.d. **Testo Unico Edilizia**) stabilisce delle **casistiche per le quali non è possibile beneficiare di alcuna agevolazione fiscale ovvero interventi abusivi realizzati**:

- in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso;
- sulla base di un titolo successivamente annullato;
- il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

Viene anche precisato che **il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte**.

Ciò premesso, è possibile distinguere due tipologie di abuso edilizio:



- **formali**, nel caso siamo in presenza di inosservanza totale o parziale del prescritto titolo abilitativo;
- **sostanziali**, nel caso l'intervento non rispetti gli strumenti urbanistici, i regolamenti edilizi, le modalità esecutive previste dal titolo abilitativo e la disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Certamente, ex post è possibile regolarizzare i soli abusi edilizi formali mediante la procedura di accertamento di conformità dell'attività alla disciplina urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento della proposizione della domanda di sanatoria (c.d. **doppia conformità**).

Il **Testo Unico Edilizia** prevede, dunque, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (art. 36) o della SCIA in sanatoria (art. 37, comma 4).

Ciò premesso, la domanda sorge spontanea: **nel caso venga rilevato un abuso sanabile e lo si sana prima di iniziare i lavori, si può usufruire del Superbonus 110%?**

La risposta, come sempre, sta nella norma. L'art. 50, comma 4 del Testo Unico Edilizia recita:

*Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49.*

Ma, se ciò non dovesse bastare, la **Decisione n. 5034/1990** della Commissione Tributaria Centrale ha stabilito che “(...) *gli effetti della sanatoria edilizia retroagiscono al momento dell'insorgenza del vizio sanato, con la conseguenza che vengono meno ex tunc gli impedimenti alla concessione della agevolazione fiscale (...)*”.

Dalla verifica della **conformità urbanistica** si potrà, dunque, procedere su un'analisi delle strade percorribili in caso di abusi edilizi in una delle unità immobiliari facenti parte del **condominio** che, ricordiamo, è una forma di comunione nella quale coesistono parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune.

Le norme che regolano il **condominio** sono contenute nel Libro Terzo, Titolo VII, Capo II del Codice Civile per il quale il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene e il singolo condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

È anche vero che l'art. 1117-quater del Codice civile prevede che “*In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie*”.

Tali parametri sono poi ripresi anche dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 10 del D.L. 76/2020), in base al quale:





1) il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo;

2) fuori dai casi predetti, limitatamente agli immobili non vincolati, costituiscono inoltre *tolleranze esecutive* le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile;

3) le *tolleranze esecutive* di cui sopra realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, possono essere dichiarate da un tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili (di cui all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001), nella modulistica concernente nuove domande, comunicazioni e segnalazioni edilizie, oppure con apposita dichiarazione asseverata utilizzabile ai fini della circolazione dell'immobile.

Può infine avere qualche rilevanza ai fini della nostra analisi la Circ. Min. Infrastrutture e Trasp. 07/08/2003, n. 4174/316/26, ove si legge da un lato che la procedura di sanatoria comporta l'equiparazione delle costruzioni abusive a quelle legittime, con conseguente inapplicabilità delle sanzioni amministrative, estinzione del reato e libera commerciabilità, e dall'altro che per le opere eseguite in parziale difformità per le quali, non potendo procedere alla demolizione per il pregiudizio alla parte eseguita in conformità, è stata applicata una sanzione pari al doppio del costo di produzione (artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/2001, c.d. "*fiscalizzazione dell'illecito*"), partecipa alla volumetria e sagoma sulla quale si può legittimamente intervenire anche la parte oggetto di applicazione della sanzione.

**PRINCIPI DI BASE IN ORDINE ALLA POSSIBILITÀ DI INTERVENTO SU IMMOBILI IN TUTTO O IN PARTE IRREGOLARI** - Dall'analisi del quadro normativa sopra proposta, possiamo evincere alcuni **principi di base**:

- 1) non è consentito di intervenire in alcun modo e con qualsiasi tipo di intervento su un **immobile del tutto abusivo, o comunque realizzato in difformità nel senso indicato dagli artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001**;
- 2) in presenza di una **difformità parziale ma comunque rilevante nel senso indicato dagli artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001**, e **non suscettibile di essere regolarizzata**, per poter intervenire occorrerà ritornare alla precedente situazione legittima, tramite parziale demolizione oppure tramite "*fiscalizzazione*" dell'illecito ai sensi degli artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/2001;
- 3) in presenza di una **difformità parziale ma comunque rilevante nel senso indicato dagli artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001**, **ove sia viceversa possibile percorrere la strada dell'accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 o della SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (vedi La sanatoria degli abusi edilizi), è possibile regolarizzare preventivamente la situazione e poi intervenire (rappresenta in



ogni caso un forte rischio iniziare subito i lavori oggetto di agevolazione confidando nel tempestivo ottenimento della regolarizzazione);

- 4) in presenza viceversa di una **difformità “minore”** nel senso sopra chiarito, sarà possibile legittimamente effettuare anche interventi più estesi, anche di ristrutturazione edilizia, ove necessario con la preventiva presentazione di una CILA in sanatoria (art. 6-bis del D.P.R. 380/2001) e/o (se applicabile) rilascio della dichiarazione di “*stato legittimo dell’immobile*” da parte di un tecnico abilitato ai sensi degli artt. 34-bis e 9-bis del D.P.R. 380/2001;
- 5) le **opere oggetto di sanatoria** (intesa come “*condono edilizio*”) o accertamento di conformità sono assimilabili ad opere fin dall’origine legittimamente assentite e realizzate ai fini delle possibilità di intervento.

## APPLICAZIONE PRATICA AL SUPERBONUS

### *Edifici condominiali*

Uno dei casi più particolari e frequenti è quello dell’**intervento in ambito condominiale, in presenza di piccole o medie difformità edilizie realizzate ad opera del singolo proprietario/condòmino**, quali ad esempio:

- realizzazione di veranda a parziale chiusura di un balcone con conseguente aumento della superficie sfruttabile dell’appartamento;
- spostamento di tramezzature interne con conseguente diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto al progetto originariamente assentito;
- realizzazione di piccoli manufatti e corpi di fabbrica sul lastrico solare;
- annessione del sottotetto con conseguente aumento della superficie dell’appartamento.

**Ci si chiede se la presenza di tali difformità all’interno di una o più unità immobiliari dell’edificio condominiale, comprometta la possibilità per l’intero condominio di effettuare l’interventi e di richiedere benefici fiscali.**

In questi casi **ritengo** che non sussistano le condizioni per l’applicazione dell’art. 49 del D.P.R. 380/2001. Dando infatti ovviamente per scontato che l’edificio condominiale sia stato a suo tempo legittimamente realizzato, non si dovrebbe essere in presenza né di un edificio realizzato in assenza di titolo edilizio né di una delle altre fattispecie contemplate dall’articolo.

Ancora:

- il soggetto che svolge l’intervento, cioè il condominio, è diverso da quelli che poi materialmente fruirebbero del beneficio fiscale, cioè i singoli condòmini, molti dei quali peraltro proprietari di unità immobiliari perfettamente regolari e corrispondenti alle risultanze urbanistiche e catastali;
- l’immobile su cui si andrebbe a eseguire l’intervento, cioè l’intero edificio, è diverso da quello su cui è stato materialmente commesso l’abuso edilizio (la singola unità



immobiliare).

Né tanto meno si può immaginare che il tecnico incaricato di assistere il condominio, redigere il progetto e rilasciare le necessarie asseverazioni, possa farsi carico di verificare la regolarità urbanistico-edilizia di ciascuna singola unità immobiliare, lavoro che potrebbe essere particolarmente gravoso e lungo soprattutto nei grandi condomini, nonché comportare una spesa rilevante per la committenza.

Alla luce delle considerazioni suesposte, **ritengo** che la presenza di tali piccoli abusi edilizi non comprometta per l'intero condominio la realizzazione dell'intervento e la conseguente fruibilità dell'agevolazione. Diversamente argomentando, si finirebbe peraltro per depotenziare notevolmente la misura del Superbonus, impedendo l'intervento per un numero enorme di casi e compromettendo il buon esito dell'intera misura di rilancio dell'economia del Paese e del settore edilizio.

Il singolo condòmino responsabile dell'abuso sulla propria porzione accederà a suo rischio alla propria porzione di beneficio fiscale, dato il possibile recupero delle somme da parte dell'Amministrazione finanziaria nei suoi confronti, qualora l'abuso edilizio risulti rilevante ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 380/2001. Va infatti ricordato che comunque è il singolo proprietario/condòmino il fruitore finale del beneficio fiscale, e pertanto colui nei cui confronti potrà, se del caso, agire l'Amministrazione finanziaria stessa.

Analogamente, **è da ritenere** non possibile l'esecuzione di interventi "trainati", sempre che come detto la porzione immobiliare sia irregolare nel senso indicato.

A tutela della propria posizione personale nonché dell'intero condominio, l'amministratore dello stabile potrebbe certamente richiamare ciascun singolo condòmino alle possibili conseguenze sfavorevoli derivanti dalla presenza di un abuso edilizio nel proprio appartamento, invitando alla regolarizzazione tempestiva, e diffidando dalla possibile richiesta di risarcimento da parte del condominio in caso di conseguenze sfavorevoli. D'altro canto, sarebbe in questi casi assoluto interesse di ciascun condòmino cogliere l'occasione per agire in tal senso, ove possibile.

**In presenza invece di abusi edilizi realizzati sulle parti comuni**, e pertanto a livello dell'intero edificio, occorrerà valutare caso per caso ad opera del tecnico incaricato la sussistenza o meno delle condizioni di "rilevanza" dell'abuso edilizio ai sensi degli artt. 49 e 34-bis del D.P.R. 380/2001, e quindi la necessità o meno di una preventiva regolarizzazione.

Discorso ancora diverso invece **ove l'abuso sia stato realizzato dal singolo condòmino, ma interessi parti comuni dell'edificio** (si pensi ad esempio al caso del condòmino che ha annesso alla propria abitazione una porzione del terrazzo condominiale, del locale "lavatoio" o casi simili) e/o tali opere compromettano le possibilità di intervento da parte del condominio anche solo ponendo difficoltà tecniche realizzative dovute alla presenza delle opere irregolari. In questi casi sarà pieno diritto del condominio di richiedere al condòmino di rimuovere a proprie spese le irregolarità, o di procedere direttamente in caso di rifiuto o inerzia con addebito al condòmino stesso (vedi anche art. 1117-quater del Codice civile).



## Superbonus 110%: asseverazione, attestazione e visto di conformità

Per **ottenere il Superbonus** e, eventualmente, esercitare le opzioni dello sconto in fattura e della cessione del credito, è necessario acquisire l'**asseverazione** del **rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati** e l'**attestazione** della **congruità delle spese sostenute** in relazione agli interventi agevolati.

Per gli interventi di **efficientamento energetico**, l'asseverazione deve essere rilasciata da un **tecnico abilitato**, sulla base del **Decreto requisiti tecnici e massimali di costo**, e inviata online all'Enea utilizzando i **modelli** allegato al DM Asseverazioni.

Sia negli interventi di efficientamento energetico sia nei lavori antisismici, per esercitare l'opzione dello **sconto in fattura** e della **cessione del credito** è necessario acquisire il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al Superbonus.

Il **visto di conformità** è rilasciato da **dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF**.

Prima di rilasciare il visto di conformità, **i professionisti fiscalisti sono tenuti a verificare** la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti.