

Decreto Rilancio

- Edifici oggetto d'intervento**
- Asseverazioni**
- Autorizzazioni**

Edifici oggetto d'intervento

AMBITO OGGETTIVO :

Il *Superbonus* spetta sia per gli interventi trainanti che per i trainati realizzati in:

- Parti comuni di edifici residenziali in ‘condominio’;
- Su edifici unifamiliari e relative pertinenze;
- Su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze.

In più si applica anche solo sugli interventi trainati in:

- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici condominiali interessati da interventi “Superbonus” sulle parti comuni.

Sono esclusi dal Decreto Rilancio le categorie catastali:

- A/1 Abitazioni di tipo signorile;
- A/8 Abitazioni in ville;
- A/9 Castelli, palazzi di particolare pregio

- Edifici non condominiali plurifamigliari con accesso comune

Per interventi su queste categorie di edifici è possibile beneficiare delle altre detrazioni spettanti.

Parti Comuni di edifici in condominio:

L'edificio, secondo quanto riportato all'art. 1.1 della circolare n. 24/E dell'Agenzia delle Entrate, deve essere costituito in condominio secondo quanto previsto dall'articolo 1117 al 1139 del codice civile.

Il condominio può svilupparsi sia in orizzontale che in verticale.

La nascita di un condominio si determina automaticamente nel momento in cui **più soggetti** costruiscono su un suolo comune ovvero quando **l'unico proprietario ne cede a terzi piani o porzioni di piani in proprietà esclusiva**, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento.

In presenza di un condominio minimo, da 2 a 8 condomini, anche se non è stato nominato un amministratore e se non è stato richiesto il codice fiscale si applicano comunque le norme civilistiche del condominio. In tali casi può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato gli adempimenti necessari.

Per l'individuazione delle parti comuni si fa riferimento all'art. 1117 del codice civile.

Edificio Unifamiliare:

Si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

(decreto MISE in via di pubblicazione)

Unità funzionalmente indipendente :

L'unità immobiliare deve essere dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.

Accesso autonomo dall'esterno:

L'unità immobiliare deve disporre di un accesso indipendente non comune con altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva. (risposta numero 328 Agenzia delle Entrate)

Le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno accedono al Superbonus a condizione che vi sia la contestuale sussistenza dell'indipendenza funzionale e dell'accesso autonomo dall'esterno.

Parti comuni di edifici residenziali:

Ai fini della detrazione si contabilizzano le spese sostenute su parti comuni di edifici residenziali considerati nella sua interezza.

Qualora **la superficie complessiva** delle unità immobiliari destinate a **residenza** ricomprese nell'edificio **sia superiore al 50 % è possibile ammettere a detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali** (ad esempio strumentali o merce) che sostengano le spese per le parti comuni.

Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate **sulle parti comuni** da parte dei possessori o detentori di **unità immobiliari destinate ad abitazione** comprese nel medesimo edificio.

Asseverazioni

Ai fini della detrazione diretta, cessione del credito o sconto in fattura, per godere delle detrazioni previste dal Superbonus è necessario:

• Per gli interventi di efficientamento energetico, l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato, che consente di dimostrare il rispetto dei requisiti tecnici richiesti e la congruità delle spese sostenute;

• Per gli interventi antisismici, l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione lavori delle strutture e collaudo statico dell'efficacia degli interventi eseguiti e la congruità delle spese sostenute.

L'asseverazione viene rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento lavori e attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.

DECRETO ASSEVERAZIONI

L'asseverazione è redatta secondo l'allegato 1 del decreto asseverazioni se i lavori sono conclusi e secondo l'allegato 2 per gli stati avanzamento lavori.

Da evidenziare che a tutt'oggi il decreto MISE (asseverazioni e requisiti tecnici) è stato divulgato (inizio agosto) ma è in attesa di pubblicazione, pertanto non ancora in vigore)

Oltre al richiamo al D.P.R. n. 445 del 2000 in merito alla dichiarazione sostitutiva di atto notorio, alla decadenza dei benefici e alle conseguenze in merito a dichiarazioni mendaci **il tecnico abilitato attesta** di possedere i **requisiti per l'iscrizione al Collegio o Albo professionale** e di svolgere la libera professione.

N.b. : è utile porre l'attenzione sull'adempimento della formazione continua

Sono inoltre **elementi essenziali dell'asseverazione**:

- La dichiarazione del tecnico di voler ricevere ogni comunicazione con valore legale ad uno specifico indirizzo PEC;
- La dichiarazione, sempre del tecnico, che il massimale della polizza allegata è **adeguato** al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette asseverazioni o attestazioni, il massimale non può essere inferiore ai 500,000,00 €;

A pena di invalidità dell'asseverazione è necessario allegare copia della polizza di assicurazione e copia del documento di riconoscimento. A tal fine non sono considerate valide le polizze assicurative stipulate con imprese di assicurazioni extracomunitarie, ovverosia con società di assicurazioni aventi sede legale e amministrazione centrale in uno stato non appartenente all'Unione Europea o non aderente alla spazio economico europeo.

Previa registrazione sul **portale informatico ENEA** dedicato
l'asseverazione è compilata on-line secondo i modelli 1 e 2 citati.

L'asseverazione deve essere trasmessa **entro 90 giorni** dal termine dei lavori, nel caso facciano riferimento a lavori conclusi.

A seguito della trasmissione il tecnico abilitato riceve la ricevuta di avvenuta trasmissione con un codice univoco identificativo attribuito dal sistema.

Le comunicazioni tra ENEA e il tecnico abilitato avvengono tramite l'area personale riservata nel portale informatico.

Autorizzazioni

Anche le opere assoggettate al Superbonus debbono sottostare alle disposizioni fiscali previste dal Testo unico dell'Edilizia (DPR 380/2001).

L'articolo 49 del Testo unico recita “ Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.”

Diviene quindi fondamentale verificare la **conformità edilizia** dell'immobile prima di procedere.

Varie sono le casistiche d'intervento e conseguentemente i titoli edilizi da presentare presso la Pubblica Amministrazione.

Si possono avere :

- 1) **interventi in attività edilizia Libera**
- 2) **Interventi soggetti a CILA**
- 3) **Interventi soggetti a Scia**

L'attività edilizia libera è disciplinata dall'art. 6 del DPR 380/2001 ed in modo più esaustivo dal glossario edilizia libera redatto in attuazione del D.lgs 25/11/2016 numero 222 (Legge “Madia”) nonché dalla L.R. 15/2013 all'articolo 7

Ad esempio rientrano in questa categoria gli interventi relativi a:

- a) sostituzione serramento e infisso interno e esterno
- b) la realizzazione di controsoffitti non strutturali (Vedi IPRIP)
- c) Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di impianto di climatizzazione

d) pannelli fotovoltaici al di fuori dei centri storici (per i quali è comunque dovuta la comunicazione ai sensi dell'art. 7-bis D.lgs 3/03/2011 numero 28).

Altri interventi possono essere oggetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (art. 6-bis DPR 380/2001 e articolo 7 comma 4 L.R. 15/2013) ed in particolare la lettera a) :

a) le opere di manutenzione straordinaria, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo e le opere interne alle costruzioni, qualora non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio.ù

In questa casistica troviamo uno dei principali interventi trainanti : il cappotto esterno, ma anche interventi interni all'unità immobiliare quali ad esempio gli stessi cappotti interni.

La Scia (segnalazione Certificata di Inizio Attività) è disciplinata dall'articolo 22 e seguenti del DPR 380/2001.

La legge regionale 15/2013 tratta gli interventi soggetti a Scia all'articolo 22 e seguenti, ampliando l'ambito di applicazione del DPR 380/2001 includendo alcuni ambiti che il DPR aveva attribuito al Permesso di Costruire (ciò ai sensi del comma 2 dell'articolo 10 del DPR 380).

Rientrano tipicamente nell'ambito della SCIA, ad esempio, gli interventi di

- miglioramento sismico
- Ristrutturazione con il metodo della demolizione e ricostruzione

Grazie per l'attenzione

