

GL 0DUWHG u

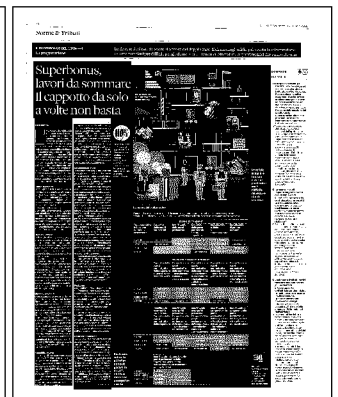
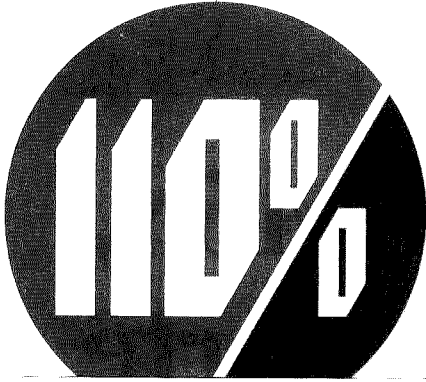
VHWWHP E U H

Sommario Rassegna Stampa

| Pagina | Testata | Data | Titolo | Pag. |
|--------------------------------------------|----------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici | | | | |
| 1 | Il Sole 24 Ore | 22/09/2020 | <i>AGEVOLAZIONI SUPERBONUS 110%: SOMMA DI PIU' LAVORI SE IL CAPPOTTO DA SOLO NON BASTA (L.Rollino)</i> | 3 |
| 27 | Italia Oggi | 22/09/2020 | <i>NOMISMA, INERESSANTE 12,5 MLN DI FAMIGLIE</i> | 7 |
| 1 | Italia Oggi | 22/09/2020 | <i>IL SUPERBONUS NON TEME GLI ABUSI EDILIZI CREDITO CEDIBILE ANCHE ALLE POSTE (F.Poggiani)</i> | 8 |
| Rubrica Professionisti | | | | |
| 35 | Italia Oggi | 22/09/2020 | <i>STP ESCLUSE DAL FONDO PERDUTO (M.Damiani)</i> | 10 |

Agevolazioni Superbonus 110%: somma di più lavori se il cappotto da solo non basta

Luca Rollino
— a pagina 28



IL SUPERBONUS DEL 110% — 4
La progettazione

Le diverse tipologie di lavoro alla prova del doppio salto di classe: negli edifici più vecchi la coibentazione esterna può risultare difficile per gli elementi architettonici. Attenzione ai ponti termici che vanno eliminati

Superbonus, lavori da sommare Il cappotto da solo a volte non basta

Luca Rollino

Lisolamento dell'edificio da solo, a parte qualche eccezione, non sempre basta a ottenere il 110 per cento. Il dato emerge incrociando l'efficacia dei diversi interventi con le caratteristiche più ricorrenti del patrimonio edilizio italiano.

Il superbonus prevede un innovativo meccanismo di detrazione delle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione degli edifici: ci sono interventi trainanti, agevolati tramite un'aliquota del 110%, e interventi trainati, agevolati solo se svolti congiuntamente ai primi. Requisito imprescindibile per godere del superbonus è il duplice salto di classe energetica, che deve essere raggiunto attraverso tutte le operazioni previste in progetto.

Il mix di interventi

Se da un punto di vista fiscale il processo è chiaro, da un punto di vista tecnico non è assolutamente immediato capire quali interventi trainanti garantiscano autonomamente un duplice salto e quali abbiano solo lo scopo di trainare interventi più efficaci.

Peraltro, l'efficacia di un intervento di riqualificazione energetica non è legata solo alla tecnologia, ma è da valutare anche in funzione del contesto in cui si trova l'edificio e delle caratteristi-

che edilizie ed impiantistiche. Proprio per questo motivo, è sempre utile e opportuno effettuare un'analisi iniziale di fattibilità tecnico economica.

I lavori più efficaci

Nella difficoltà di generalizzare le potenzialità dei singoli interventi, si possono comunque individuare quelle operazioni che maggiormente sono portate a garantire il duplice salto di classe energetica, e quelle che invece, da sole, non possono portare tale risultato.

Ovviamente, una classificazione del genere si deve porre in relazione alla tipologia di edificio oggetto di riqualificazione, nonché agli impianti ad esso asserviti. Da un punto di vista generale, il variegato patrimonio immobiliare italiano si può suddividere in quattro macrogruppi: edifici risalenti a prima del 1945, edifici realizzati dal 1945 al 1980, edifici realizzati tra 1980 e 2005, ed edifici progettati e costruiti dopo il 2005.

Gli edifici più giovani

Questi ultimi sono i più ostici da migliorare, in quanto realizzati in epoche relativamente recenti, con tecnologie moderne e una maggior attenzione alle tematiche del risparmio energetico, anche dovuta ai requisiti stringenti posti a livello legislativo nazionale dal Dlgs 192/2005.

In questi casi, partendo da una classe energetica già sufficiente, la soluzione forse più immediata è quella di intervenire a livello di involucro esterno,

con una cappottatura totale (pareti laterali e copertura), cui abbinare al traino l'installazione di una pompa di calore e di pannelli fotovoltaici. Il tutto chiaramente nel rispetto dell'estetica e del decoro architettonico, considerando la potenziale presenza di finiture con mattoni a vista.

Immobili pre-1945

Un analogo discorso, seppure dettato da motivi differenti, può essere fatto per gli edifici risalenti a prima del 1945: in questi casi, l'unica soluzione tecnologica è quella di isolare l'involucro il più possibile dall'esterno. Tuttavia, con tale soluzione ci si scontra a volte con la presenza di elementi architettonici distintivi che caratterizzano le facciate, e che rappresentano spesso un vincolo preclusivo per l'intervento di cappottatura.

Si può operare anche sull'impianto, ma il solo intervento con caldaia a condensazione non sarà mai sufficiente a fare il duplice salto, e un sistema a pompa di calore potrebbe non essere in grado di far fronte a fabbisogni energetici elevati, non ridotti da un abbondante isolamento. Difficilmente potrebbe essere risolutiva l'installazione al traino di un impianto fotovoltaico: se installato privo del suo "naturale fruitore" (una pompa di calore), l'effetto migliorativo della classe energetica finirebbe per concretizzarsi solo parzialmente.

La classe 1945-1980

Differente il caso degli edifici costruiti

tra 1945 e 2005. Si tratta di edifici in cui l'attenzione per la riduzione dei consumi energetici era nulla (1945-1980) o limitata (1980-2005, pur in presenza di precise prescrizioni legislative).

Gli edifici realizzati dopo il 1945 si caratterizzano per una struttura a telaio in cemento armato e pareti di tamponamento spesso in cassa vuota, ovvero con una intercapedine di aria compresa tra due file di mattoni. In questi casi, si deve operare dall'esterno, con un capotto in grado di ridurre le dispersioni di tamponamenti e strutture, ma si può intervenire anche insufflando materiale coibente nell'intercapedine.

Questo abbinamento è nel suo complesso in grado di garantire da solo il duplice salto di classe energetica, e garantisce una situazione su cui si può ulteriormente migliorare l'efficienza energetica, andando ad installare una pompa di calore o una caldaia a condensazione. Peraltro, è una soluzione praticabile anche in presenza di pareti di tamponamento ammalorate, a causa trascorrere del tempo: l'insufflaggio

evita di realizzare isolamenti esterni troppo spessi e, quindi, troppo pesanti, che gli elementi laterizi potrebbero non essere in grado di reggere.

Da segnalare come l'insufflaggio da solo possa essere rischioso, non tanto in ottica di requisiti necessari per le detrazioni fiscali, quanto piuttosto per garantire la soluzione dei ponti termici rappresentati da solette e pilastri: la legislazione vigente impone di porvi rimedio in caso di intervento sull'esistente, pena la non conformità (e conseguente revoca delle detrazioni).

Post 1980

Per gli edifici realizzati dopo il 1980 la situazione non è molto differente: si riscontrano però casse vuote meno profonde, a volte riempite parzialmente con un timido pannello isolante. Sono ricorrenti le finiture esterne con mattoni faccia a vista, spesso molto cari ai condòmini, che difficilmente sono disposti a rinunciarvi.

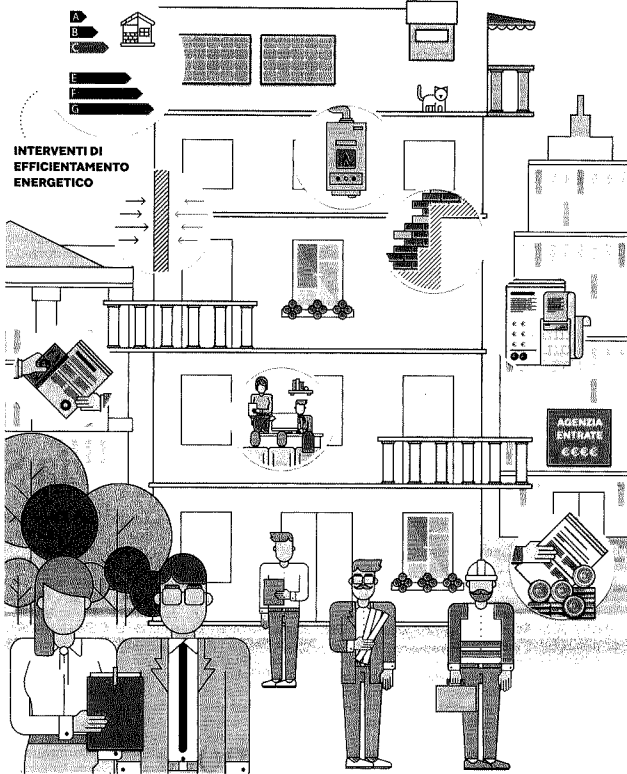
In questi casi è possibile riproporre con appositi materiali plastici la stessa

finitura originaria, ma i costi lievitano e si deve verificare di non superare i massimali di spesa previsti. L'intervento sull'impianto termico rappresenta una ulteriore miglioria, da sola non sufficiente al duplice salto di classe.

Gli infissi non bastano

Da segnalare che la sostituzione degli infissi rappresenta un intervento trainato che non è in grado né energeticamente né fiscalmente di garantire l'accesso al 110%: si dovrà sempre abbinare ad una azione di coibentazione generale dell'involucro edilizio opaco. Infine, si deve rammentare che, se si opera sull'involucro dell'edificio, sarà sempre necessario verificare che esista un sistema di termoregolazione per singola zona o per singolo ambiente (le valvole termostatiche): è infatti obbligatorio evitare sovra temperature e, quindi, sprechi energetici in seguito alla coibentazione di un fabbricato esistente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'appuntamento. Continuano gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) sono dedicati al superbonus con le risposte ai quesiti dei lettori e l'esame di casi concreti

Possibile scegliere finiture esterne particolari ma è difficile rispettare i limiti di spesa

La mappa delle alternative

Quando i lavori trainanti e trainati riescono a migliorare le prestazioni di due classi energetiche: i risultati cambiano a seconda dell'anno di costruzione dell'edificio e della combinazione di interventi

| Tipologia edifici in funzione dell'anno di costruzione | INTERVENTI TRAINANTI | | | | |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| | Cappotto delle pareti perimetrali | Insufflaggio delle pareti perimetrali | Cappotto delle pareti perimetrali e della copertura | Installazione caldaia a condensazione | Installazione di pompa di calore |
| < 1945 | ESITO INCERTO | NON POSSIBILE | POSSIBILE | NON POSSIBILE | ESITO INCERTO |
| 1945 - 1980 | ESITO INCERTO | NON POSSIBILE | POSSIBILE | NON POSSIBILE | ESITO INCERTO |
| 1980 - 2005 | NON POSSIBILE | NON POSSIBILE | POSSIBILE | NON POSSIBILE | NON POSSIBILE |
| > 2005 | NON POSSIBILE | NON POSSIBILE | ESITO INCERTO | NON POSSIBILE | NON POSSIBILE |

| Tipologia edifici in funzione dell'anno di costruzione | INTERVENTI TRAINANTI E TRAINATI | | | | |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Cappotto delle pareti perimetrali e della copertura + Sostituzione dei serramenti | Cappotto delle pareti perimetrali e della copertura + Installazione caldaia a condensazione | Cappotto delle pareti perimetrali e della copertura + Sostituzione dei serramenti + Installazione caldaia a condensazione | Cappotto delle pareti perimetrali e della copertura + Installazione pompa di calore | Cappotto delle pareti perimetrali e della copertura + Sostituzione dei serramenti + Installazione pompa di calore |
| < 1945 | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE |
| 1945 - 1980 | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE |
| 1980 - 2005 | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE |
| > 2005 | ESITO INCERTO | ESITO INCERTO | POSSIBILE | ESITO INCERTO | POSSIBILE |

| Tipologia edifici in funzione dell'anno di costruzione | INTERVENTI TRAINANTI E TRAINATI | | | | |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Insufflaggio delle pareti perimetrali + Cappotto delle pareti perimetrali e della copertura | Insufflaggio delle pareti perimetrali + Cappotto delle pareti perimetrali e della copertura + Sostituzione dei serramenti | Insufflaggio delle pareti perimetrali + Cappotto delle pareti perimetrali e della copertura + Installazione caldaia a condensazione | Insufflaggio + Cappotto delle pareti perimetrali e della copertura + Sostituzione dei serramenti + Installazione caldaia a condensazione | Insufflaggio + Cappotto delle pareti perimetrali e della copertura + Installazione pompa di calore |
| < 1945 | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE |
| 1945 - 1980 | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE |
| 1980 - 2005 | ESITO INCERTO | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE | POSSIBILE |
| > 2005 | ESITO INCERTO | ESITO INCERTO | ESITO INCERTO | POSSIBILE | ESITO INCERTO |

Sostituire soltanto gli infissi non può garantire il 110% né fiscalmente né energeticamente

| Tipologia edifici in funzione dell'anno di costruzione | Insufflaggio + Cappotto delle pareti perimetrali e della copertura + Sostituzione dei serramenti + Installazione pompa di calore |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | < 1945 |
| 1945 - 1980 | POSSIBILE |
| 1980 - 2005 | POSSIBILE |
| > 2005 | POSSIBILE |



ONLINE Approfondimenti e analisi degli esperti sul superbonus del 110% anche online sul sito ilssole24ore.com

Nomisma, interessate 12,5 mln di famiglie

Prima del dl Rilancio, le famiglie italiane potenzialmente interessate alla ristrutturazione della propria abitazione erano stimate in 6,3 milioni. Con l'arrivo del Superbonus 110%, il loro numero è salito a 12,5 milioni, pari alla metà delle famiglie italiane. Lo evidenzia un'indagine di Nomisma, istituto indipendente di consulenza economica con sede a Bologna, che ha creato Nomisma Opera, una nuova realtà con lo scopo di favorire e aiutare famiglie e condomini nella realizzazione di interventi di ristrutturazione sfruttando i benefici del Superbonus 110%. Come primo passaggio è stato firmato un accordo con Ance Emilia Area Centro (l'associazione che raggruppa i costruttori di Bologna, Modena e Ferrara) per una partnership che possa agevolare gli iter burocratici necessari per l'ottenimento dei benefici previsti dal decreto 34/2020.

IL MIO
110%
QUOTIDIANO

© Riproduzione riservata



IL MIO
110%
QUOTIDIANO

**Il superbonus
non teme gli
abusi edilizi
Credito cedibile
anche alle Poste**

servizi a pag. 27



Consulenza giuridica dell'Agencia delle entrate delle Marche su un quesito dei geometri

Il 110% non aspetta il condono

Abusi edilizi: bonus ok anche se l'iter non si è concluso

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Detraazione fiscale sugli immobili, anche maggiorata del 110%, se il procedimento necessario all'ottenimento del condono per il piccolo abuso edilizio non si è ancora concluso. La condizione è, però, che gli interventi agevolabili non siano riconducibili a quelli oggetto della sanatoria in corso. Questa la conclusione rilevabile da una recente consulenza giuridica (n. 910-1/2020) fornita dall'Agencia delle entrate-direzione regionale delle Marche e posta dal Collegio dei geometri di Ancona.

Con il dello scorso mese di agosto, l'agenzia ha precisato che è possibile ottenere le detrazioni per gli immobili sui quali siano stati eseguiti precedenti interventi privi di titolo amministrativo, stante il fatto che, in luogo delle autorizzazioni, è necessaria soltanto la sottoscrizione di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che indichi la data di inizio lavori e individui gli interventi oggetto delle agevolazioni.

I professionisti tecnici, in considerazione della particolare importanza che i bonus energetici e di ristrutturazione hanno in questo particolare momento storico, stante le recenti disposizioni, come introdotte dagli art. 119 e 121 del dl 34/2020, convertito in legge 77/2020 (110%), che richiamano le disposizioni dell'art. 16-bis del dpr 917/1986 (Tuir) si preoccupano di ottenere maggiori indicazioni al fine di agevolare la categoria e finalizzate a mettere in sicurezza i propri clienti che fruiscono delle citate detrazioni.

A tal fine, nella formulazione della propria istanza, viene sottolineato che una delle condizioni necessarie per fruire dei bonus Irpef per le ristrutturazioni, di cui al citato art. 16-bis del testo unico, è l'assenza di irregolarità, quindi la conformità, dal punto di vista soprattutto amministrativo, dei lavori eseguiti sulle unità immobiliari oggetto dei detti interventi.

Sul punto, si ricorda che il comma 9, del detto art. 16-bis rinvia ai contenuti del dm 41/1998 con il quale sono state adottate le procedure di controllo dell'Agencia delle entrate, con l'ulteriore conseguenza che, ai sensi dell'art. 4 del dm 41/1998, le detrazioni

| I bonus in presenza di abusi edilizi | |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Piccoli abusi | Le detrazioni fiscali possono essere richieste anche per gli immobili con abusi sanabili e tollerabili: - in presenza della domanda di condono, sebbene ancora in attesa della conclusione dell'iter della sanatoria - in presenza di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà indicante la data di inizio lavori e la tipologia dei lavori agevolabili |
| Opere difformi | In merito alla presenza di opere edilizie difformi si palesano le seguenti e diverse situazioni: - la realizzazione di opere edilizie non rientranti nella corretta categoria di intervento, per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso, non può essere considerata motivo di decadenza delle agevolazioni fiscali, purché il richiedente si sia attivato con la sanatoria - la realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi comportano, invece, la decadenza dei benefici fiscali in quanto opere non sanabili (circ. 57/E/1998 § 7) |

per le ristrutturazioni edilizie sono sconosciute in presenza di esecuzione delle opere edili difformi rispetto a quelle comunicate in fase di inizio lavori a mezzo delle specifiche comunicazioni (Scia, Dia, Cila e quant'altro); pertanto, l'amministrazione finanziaria procede a recuperare, con sanzioni e interessi, la detrazione utilizzata dal contribuente.

Per le opere che non richiedono autorizzazioni preventive (edilizia libera, opere indicate nel glossario, di cui al comma

2, dell'art. 1, dlgs 222/2016) si richiede, anche ai fini della fruibilità delle relative detrazioni, di una autodichiarazione, portante data certa, nella forma di dichiarazione sostitutiva.

In particolare, i professionisti tecnici chiedevano se, in un edificio oggetto di domanda di condono, con iter non ancora concluso, fosse possibile eseguire un intervento di sostituzione di un impianto termico o di altri interventi di "edilizia libera" al fine di fruire della relativa detrazio-

ne fiscale, posto che non sono presenti, per tali fattispecie, disposizioni che ne negano la possibilità.

L'Agencia delle entrate delle Marche ripercorre e analizza i contenuti del citato art. 16-bis del dpr 917/1986, richiama anche la relazione illustrativa al disegno di legge di conversione del dl 201/2011, con la quale si analizza la messa a regime della detrazione Irpef per gli interventi di recupero edilizio, e conferma la necessaria presenza delle autorizzazioni edilizie

(concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori) se richieste dalla legislazione vigente o la presenza, almeno, di una dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi dell'art. 47 del dpr 445/2000, se la normativa edilizia vigente non prevede l'ottenimento di alcuna autorizzazione preventiva.

Quindi, distinguendo tra attività edilizia autorizzata e libera, l'agenzia evidenzia che la fattispecie attiene la possibilità che possa essere sconosciuta la detrazione fiscale in caso di esecuzione su un immobile, oggetto di domanda di condono edilizio non ancora sanato, di opere di «edilizia libera» e conferma che, posta sempre la presenza dell'autodichiarazione (circ. 19/E/2020 e 19/E/2012 risposta 1.5), il contribuente può fruire della detrazione indicata, non essendo ostacolata la circostanza che per l'immobile non si sia ancora concluso il provvedimento relativo al condono edilizio, tenendo conto ulteriormente che l'agevolazione ottenibile non riguarda le spese per gli interventi che sono stati oggetto del medesimo condono.

© Riproduzione riservata

10 ONLINE La consulenza sul sito www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi

Dal 19 ottobre possibile cessione anche alle Poste

Superbonus del 110% cedibile anche alle Poste. Da fine settembre Poste Italiane metterà a disposizione nell'area pubblica del proprio sito un simulatore del prezzo di acquisto dei crediti d'imposta previsti dal decreto Rilancio. Per poter accedere al servizio di cessione del credito di imposta, gli interessati non dovranno presentare alcuna documentazione per istituire la pratica. Una volta stipulato il contratto di cessione il correntista che abbia maturato il credito fiscale, dovrà accedere alla piattaforma dell'Agencia delle entrate e comunicare i dati della cessione. A seguito del perfezionamento della cessione nei confronti delle Entrate, riceverà la liquidità sul proprio conto BancoPosta. Il servizio di cessione del credito di Poste Italiane è disponibile già dal 21 settembre, attraverso il canale online, e ha ad oggetto inizialmente il credito relativo al bonus vacanze. Mentre «dal 19 ottobre 2020», spiega una nota, «sarà disponibile anche il servizio di cessione relativo al Superbonus 110% sia per le imprese che per i privati, attraverso il canale online e presso gli uffici postali».

© Riproduzione riservata

Nomisma, interessate 12,5 mln di famiglie

Prima del dl Rilancio, le famiglie italiane potenzialmente interessate alla ristrutturazione della propria abitazione erano stimate in 6,3 milioni. Con l'arrivo del Superbonus 110%, il loro numero è salito a 12,5 milioni, pari alla metà delle famiglie italiane. Lo evidenzia un'indagine di Nomisma, istituto indipendente di consulenza economica con sede a Bologna, che ha creato Nomisma Opera, una nuova realtà con lo scopo di favorire e aiutare famiglie e condomini nella realizzazione di interventi di ristrutturazione sfruttando i benefici del Superbonus 110%. Come primo passaggio è stato firmato un accordo con Ance Emilia Area Centro (l'associazione che raggruppa i costruttori di Bologna, Modena e Ferrara) per una partnership che possa agevolare gli iter burocratici necessari per l'ottenimento dei benefici previsti dal decreto 34/2020.

© Riproduzione riservata



