

GL 0HUFROHGu

GLFHPEUH

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
1	Il Sole 24 Ore	23/12/2020	<i>Int. a R.Fraccaro: "IL RECOVERY RAFFORZI IL 110%, LO VOGLIONO PAESE E PARLAMENTO" (G.Santilli)</i>	3
33	Il Sole 24 Ore	23/12/2020	<i>AGEVOLATI GLI INTERVENTI SULLE ABITAZIONI DI PARTECIPANTI ALLE SOCIETA' SEMPLICI (P.Tosoni)</i>	5
34	Italia Oggi	23/12/2020	<i>TITOLI ABILITATIVI O DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE PER L'INIZIO LAVORI</i>	6
Rubrica Fisco				
1	Il Sole 24 Ore	23/12/2020	<i>SPECIALE CIRCOLARE SUPERBONUS (L.De Stefani)</i>	7
34	Il Sole 24 Ore	23/12/2020	<i>CONDOMINIO, CESSIONE DEL CREDITO 110 CON ACCOLLO SPESE SOLO AI FAVOREVOLI</i>	13
34	Italia Oggi	23/12/2020	<i>STUDI DI PREFATTIBILITA' SUL 110% (G.Galli)</i>	14
1	Italia Oggi	23/12/2020	<i>IL CONDOMINO MOROSO PERDE IL DIRITTO A BENEFICIARE DEL SUPERBONUS (F.Poggiani)</i>	15

«Il Recovery rafforzi il 110%, lo vogliono Paese e Parlamento»

INTERVISTA A FRACCARO

«Dalla legge di bilancio un primo passo, ma ora occorre andare avanti»

«Sul Superbonus abbiamo fatto un primo passo avanti, ma la partita non è chiusa. C'è il Recovery Plan e c'è lo scostamento di gennaio». Il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro si fa forte del sostegno «di tutto il Paese e di tutto il Parlamento» per chiedere ancora di estendere l'incentivo dopo la proroga al 2022.

Giorgio Santilli - a pag. 3

Giorgio Santilli

«**S**ul Superbonus abbiamo fatto un primo passo avanti importante, ma la partita non è chiusa. C'è il Recovery Plan e c'è lo scostamento di gennaio». Il sottosegretario alla presidenza del Consiglio, Riccardo Fraccaro, padre e principale sostenitore del 110%, si fa forte del sostegno «di tutto il Paese e di tutto il Parlamento» per chiedere ancora al ministro dell'Economia e alla Ragioneria generale di estendere ulteriormente l'incentivo dopo la proroga al 2022 prevista in legge di bilancio. «Ricordo - dice in questa intervista - che l'approvazione del Cdm al Recovery è solo il primo passaggio, poi ci sarà il confronto con le parti sociali e il voto del Parlamento». E sul complessivo Recovery Plan, che andrà in Consiglio dei ministri prima della fine dell'anno, prevede - rispetto alla bozza circolata - «una riduzione del numero di interventi e una maggiore concentrazione su quelli più significativi e più fattibili».

Sottosegretario Fraccaro, il primo round sul Superbonus fra voi e il ministro Gualtieri con la proroga al 2022 in legge di bilancio è per lei una mezza vittoria, un'occasione persa o un permanere in uno stato di incertezza?

L'INTERVISTA

Riccardo Fraccaro. «Sul Superbonus primo passo con la legge di bilancio ma la partita non è chiusa»
 Cambia il piano da 196 miliardi: «Riduzione degli interventi e concentrazione su quelli fattibili»

«Il 110% rafforzato con il Recovery Lo vogliono Paese e Parlamento»

Bisogna dare a Cesare quel che è di Cesare e dire che il Parlamento ha fatto un lavoro straordinario, supportato anche dal governo, con un tavolo delle forze di maggioranza che ha affrontato molti aspetti, anche giuridici e tecnici, e ha portato a casa un risultato che io considero ottimo, a partire dalla proroga che di fatto consente per le abitazioni unifamiliari di poter concludere i lavori entro giugno 2022, per i condomini entro la fine del 2022 e per gli Iacp a metà del 2023. Aggiungiamo che nella legge di bilancio ci sono anche semplificazioni ed estensioni molto importanti.

Ci arriviamo. Ma restiamo ancora un momento sulle ulteriori possibili proroghe o estensioni. Il secondo round è con le risorse del Recovery Fund in discussione in queste ore?

È anzitutto con il Recovery Fund, certamente, ma ricordo che c'è anche lo scostamento di gennaio. Sul Recovery si sta lavorando in queste ore, anche con la Ragioneria generale e il ministero dell'Economia.

Si è parlato di una dote complessiva per il Superbonus nel Recovery Plan di 20 miliardi, di cui però 15 sostitutivi e 5 aggiuntivi. Il suo obiettivo è far crescere la quota di quelli aggiuntivi per aver più risorse?

Quello è l'obiettivo e si sta appunto lavorando con Rgs e Mef. Ma ricordo che l'approvazione dello schema di Piano da parte del Cdm, che il Presidente del

Consiglio vorrebbe fare entro fine anno, è solo il primo passaggio e che poi ascolteremo le parti sociali e soprattutto si dovrà pronunciare il Parlamento. Sul Superbonus sento una convergenza di tutto il Paese, il mondo produttivo, l'edilizia, le associazioni ambientaliste, i sindacati, i professionisti, le banche e la finanza. Realtà che non si erano mai sedute allo stesso tavolo e ora spingono tutte insieme a supporto di questa visione del Paese. E anche tutte le forze politiche in Parlamento sono favorevoli all'estensione. La partita non finisce con la decisione del Consiglio dei ministri.

Per lei, che è unanimemente considerato il padre di questa norma, è una bella soddisfazione tutto questo consenso.

Per chi fa politica credo non ci possa essere niente di più bello che proporre un'idea, vederla approvata, realizzarla e sentire che il Paese la sostiene e ci crede.

Facciamo una parentesi sul Recovery Plan, il tema politico di queste ore. Quali sono le priorità del M5s?

Sono state dichiarate pubblicamente dal capodelegazione Alfonso Bonafede ieri al termine dell'incontro con il presidente del Consiglio. Il Superbonus è certamente una priorità assoluta per una reale svolta green e una trasformazione radicale del nostro sistema economico. Proprio il Superbonus conferma che per la prima volta nella storia, in questo momento drammati-

co, abbiamo una opportunità straordinaria: mettere insieme investimenti in sostenibilità ambientale e crescita economica. Va colta in pieno. Le altre priorità M5S sono la digitalizzazione, a partire dalla Pa, l'inclusione sociale e la scuola. La scuola è il luogo dove lo Stato incontra per la prima volta le nuove generazioni. Servono scuole green e sostenibili e devono essere sostenibili anche i sistemi di trasporto pubblico per arrivare a scuola.

Come pensa che sarà modificato il Recovery Plan rispetto alla prima bozza?

Con una riduzione del numero di interventi e una maggiore concentrazione su quelli più significativi, più fattibili e che garantiscano di mettere a terra rapidamente le risorse disponibili.

Torniamo al Superbonus. Parlava di estensioni e semplificazioni comprese nella norma approvata in legge di bilancio. Cosa le sembra opportuno segnalare?

Anzitutto il fatto che, allargando il Superbonus anche ad ascensori e montacarichi, abbiamo incluso nell'incentivo anche l'eliminazione delle barriere architettoniche. Un'altra grande vittoria. E poi la questione del proprietario unico: chi possiede fino a un massimo di quattro unità abitative ora potrà svolgere i lavori sulle parti comuni e anche sulle singole unità abitative, sempre nel limite di due per singolo beneficiario.

Capitolo semplificazioni. Sta venendo fuori un problema molto serio di tipo procedurale a causa degli archivi non digitalizzati dei comuni e dello smart working nella Pa. I ritardi riguardano soprattutto l'attestazione della doppia conformità urbanistico-edilizia dell'edificio al momento attuale e a quello del tempo di costruzione. Quali sono le misure varate e sono sufficienti per risolvere il problema?
 Anzitutto dico che è vero, quella criticità risulta anche dai dati che abbiamo noi. E intendiamo risolverla. Da una parte ci segnala che bisogna appunto procedere molto rapidamente con la digitalizzazione della Pa nel Recovery. Nella legge di bilancio abbiamo poi messo un fondo da 10 milioni di euro che permette ai comuni di assumere professionisti che li aiutino a istruire e smaltire le pratiche. Voglio però vedere anche l'aspetto positivo. La criticità esiste perché le domande sono veramente tante: moltissime persone che mai avrebbero pensato di ristrutturare casa si stanno attivando proprio grazie al

Superbonus al 110%.

L'ipotesi di sospendere temporaneamente la doppia conformità, che da qualcuno è stata proposta, non vi trova d'accordo?

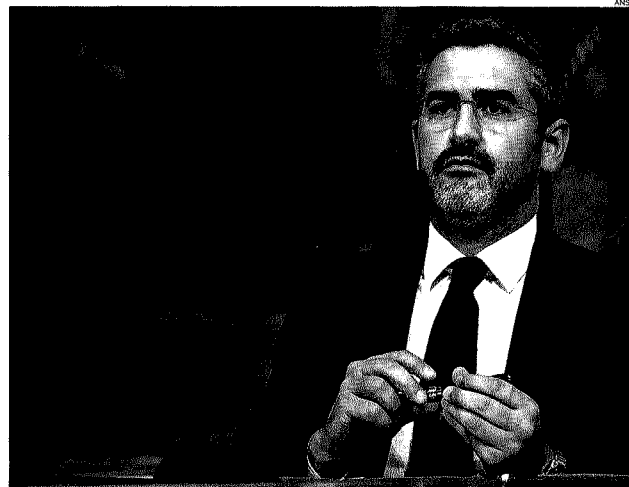
La soluzione, come ho detto, è sostenere i comuni a velocizzare il lavoro anche perché questa diventa l'occasione per evidenziare piccole irregolarità e mettere a norma gli edifici, con l'effetto di accrescere inoltre le entrate per lo Stato.

Sente ancora interesse e quasi entusiasmo per la misura, come all'inizio, o incertezze e titubanze rischiano di frenare gli investimenti delle famiglie e dei condomini?

Oggi sento ancora più entusiasmo e la voglia di tradurre la norma in lavori. Questo mi conferma che la strada che abbiamo intrapreso è quella giusta e dobbiamo rafforzarla ulteriormente per dare maggiori certezze a cittadini e operatori di mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Alla solidarietà dei "frugali" l'Italia deve rispondere con responsabilità: solo così si ricostruisce la fiducia reciproca



Sottosegretario alla presidenza del Consiglio.
 Riccardo Fraccaro



Ricordo che il via libera del Cdm al Recovery Plan, prima della fine dell'anno, è un passaggio cui dovranno seguire il confronto con le parti sociali e un voto del Parlamento



LA PLATEA

Agevolati gli interventi sulle abitazioni di partecipanti alle società semplici

L'incentivo spetta anche ai ruderi che erano dotati di impianto di riscaldamento

Giorgio Gavelli
Gian Paolo Tosoni

I soci delle società semplici possono beneficiare della detrazione del 110% relativamente agli interventi eseguiti sugli immobili abitativi di proprietà della società. Lo precisa l'agenzia delle Entrate con la circolare 30 emanata ieri (risposta 2.1.3). La risposta è rivolta alla fattispecie della società semplice agricola, ma il principio non può non essere esteso ai soci delle società semplici immobiliari provenienti dalla trasformazione agevolata di società commerciali, che risiedono nelle abitazioni di proprietà delle società medesime.

Per quanto riguarda le società semplici agricole la circolare precisa che l'agevolazione è limitata ai fabbricati abitativi a nulla rilevando che appartengano all'impresa agricola in quanto nella fattispecie tali immobili non hanno la natura di fabbricati

merce, né di immobili patrimonio appartenenti all'impresa, alla luce della circostanza che la società semplice agricola (od immobiliare) non ha la natura di impresa commerciale.

Conclude la circolare che il bonus del 110% può essere usufruito dai titolari della impresa agricola, affittuari, conduttori, dai soci, dagli amministratori nonché dai dipendenti esercenti la attività agricola nell'azienda. Questi soggetti devono avere il possesso della abitazione al momento dell'avvio dei lavori; nella domanda era specificato se a tal fine poteva andare bene un verbale di assegnazione da parte della assemblea della società debitamente registrato, ma tale procedura non viene ripresa nella risposta né si prescrivono alternative, per cui si intende recepito.

Altra importante conferma contenuta nella circolare riguarda le Onlus, le associazioni di promozione sociale e le organizzazioni del volontariato le quali possono usufruire della detrazione del 110% per tutti gli interventi agevolabili indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile (risposta 2.1.1).

Questa apertura era già stata

espressa dal direttore dell'Agenzia delle Entrate nella audizione presso la Commissione parlamentare dell'Anagrafe tributaria. Quindi per questi soggetti non vale la limitazione agli interventi realizzati sugli immobili residenziali e nemmeno il numero limitato di interventi a due abitazioni.

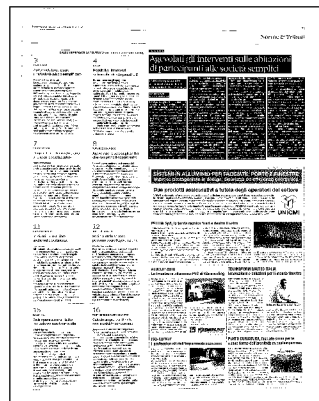
La circolare pone l'attenzione sui limiti di spesa che devono essere rispettati anche per questi enti in ragione del tipo di interventi realizzati (isolamento termico, sostituzione impianto di riscaldamento eccetera.) ed inoltre se il fabbricato sia assimilabile a un edificio unifamiliare oppure in condominio. Ancorché si tratti di fabbricati non abitativi occorre comunque riferirsi al numero delle unità immobiliari presenti prima dell'inizio dell'intervento.

La circolare affronta anche il caso del fabbricato collabente iscritto nella categoria catastale F/2 (risposta 3.1.4). Tali immobili sono per lo più dei ruderi al punto che il sistema catastale li annovera senza rendita ed i comuni pretendono l'Imu sull'area fabbricabile di sedime. L'Agenzia, come del resto era già avvenuto con la circolare 19/E del 18 luglio 2020, li considera

fabbricati anche se totalmente o parzialmente inagibili ed in quanto tali sono destinatari della agevolazione della detrazione del 110 per cento.

Relativamente alla detrazione per gli interventi antisismici, è applicabile in presenza delle prescritte relative asseverazioni prima e dopo l'intervento, mentre per quanto riguarda l'ecobonus deve essere accertata l'esistenza dell'impianto di riscaldamento, ovviamente anche non funzionante, presente negli ambienti nei quali vengono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica. La condizione che fosse preesistente un impianto di riscaldamento è prevista per tutte le tipologie di immobile è quindi non è possibile soprassedere nemmeno per i fabbricati collabenti; sarà quindi compito dei tecnici produrre una Ape che attesti la presenza di qualche traccia di riscaldamento (un camino, qualche canna fumaria eccetera) per aprire la possibilità all'ecobonus. Anche in questo caso vale la regola che sono esclusi gli immobili che, ove terminati, appartengano alle categorie catastali A/1, A8 ed A/).

REPUBBLICAZIONE RISERVATA



IL MIO 110% RISPONDE

Titoli abilitativi o dichiarazioni sostitutive per l'inizio lavori

PROMISSARIO ACQUIRENTE E SUPERBONUS 110%

Quesito

Nel caso di vendita di appartamenti realizzati da impresa costruttrice derivanti da demolizione e successiva ricostruzione aventi tutti i requisiti per ottenere sia il Sismabonus, sia il Superbonus 110%, si chiede se:

- il visto di conformità sui documenti asseverati debba avvenire dopo il rogito notarile e l'emissione della fattura di vendita dell'immobile.

- la richiesta di cessione del credito o lo sconto in fattura, da parte dell'acquirente, debba essere effettuata in un momento antecedente ovvero successivo rispetto al rogito notarile ed all'emissione della fattura di vendita.

S.P.

Risposta

Nell'assunzione circa l'applicabilità del Superbonus 110 alla propria fattispecie di riferimento, in relazione ad entrambi gli interrogativi posti, sulla scorta di quanto precisato dall'agenzia delle entrate nell'ambito della circolare ministeriale n. 24/E/2020 si evidenzia che:

- ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori, ovvero al momento del sostenimento delle spese, qualora antecedente il predetto avvio;

- la data di inizio lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata

nei modi e nei termini previsti dal dpr 445/2000;

- ha diritto alla detrazione anche il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato.

Fermo restando quanto sopra, che fornisce il dovuto riscontro agli specifici interrogativi posti, si segnala, per completezza espositiva, con specifico riferimento ai presupposti ed alle modalità operative legate al rilascio del visto di conformità ed al connesso esercizio di opzione ai fini di usufruire della cessione ovvero dello sconto, la circolare ministeriale 30/E/2020, emessa dall'Agenzia delle Entrate il 22 dicembre 2020, la quale contiene due sezioni dedicate, strutturate sulla base di specifici quesiti, potenzialmente di interesse nella fattispecie sottesa alla presente analisi.

CAPPOTTO E APPARTAMENTI NON RISCALDATI

Quesito

Un condominio è composto da 11 appartamenti: 7 dotati di impianto di climatizzazione invernale e 4, invece, privi di tale impianto. È possibile effettuare il c.d. «cappotto» termico sull'intero edificio?

P.B.

Risposta

L'art. 119 del decreto Rilancio ha introdotto la maxi detrazione del



110%, spettante per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi di:

1. isolamento termico sugli involucri;
2. sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni in condominio e sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti;
3. riduzione del rischio sismico (c.d. «Sismabonus»).

Come espressamente chiarito dall'agenzia delle entrate nella circolare n. 24/E/2020, l'agevolazione fiscale da Superbonus spetta in caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti

di trasmittanza «U» (dispersione di calore), che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.

Posto quanto sopra, si precisa che ai fini del calcolo della suddetta percentuale si tiene conto della superficie disperdente lorda dell'edificio senza alcuna distinzione tra immobili riscaldati e non riscaldati.

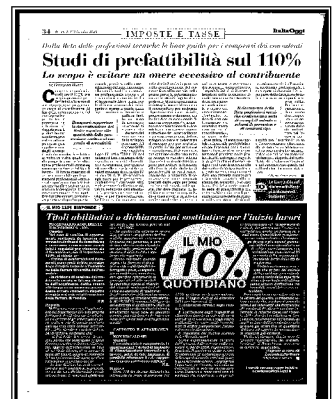
Per completezza espositiva, attesa la lettera del quesito, si evidenzia ulteriormente che, qualora si proceda altresì ad interventi che interessino gli impianti di climatizzazione invernale, le relative spese, nel rispetto delle ulteriori condizioni ex lege previste, rientreranno nell'ambito di applicazione dell'agevolazione solo qualora gli interventi in questione abbiano ad oggetto la sostituzione di impianti già esistenti.

Va da sé, dunque, che, in caso di (prima) installazione dei suddetti impianti, il Superbonus non sarà al contrario applicabile.

risposte a cura di Loconte&Partners

— © Riproduzione riservata —

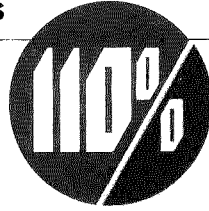
I quesiti possono essere inviati a superbonus@italiaoggi.it



SPECIALE CIRCOLARE SUPERBONUS

Il nuovo manuale del Fisco

Nella circolare anche risposte ai quesiti di Speciale Telefisco del 27 ottobre



LIMITI DI SPESA IN CONDOMINIO

Unità di lusso contate nel plafond

PER IMMOBILI SOCIETARI

Sconto ai soci di società semplici

LE ISTRUZIONI

Il quadro dei chiarimenti del Fisco

De Stefani, Gavelli e Tosoni — a pag. 32-33



Superbonus, le unità di lusso si contano nel plafond di spesa

AGENZIA ENTRATE

LE RISPOSTE SUL 110%



Rilevante anche il box purché nello stesso edificio oggetto dei lavori

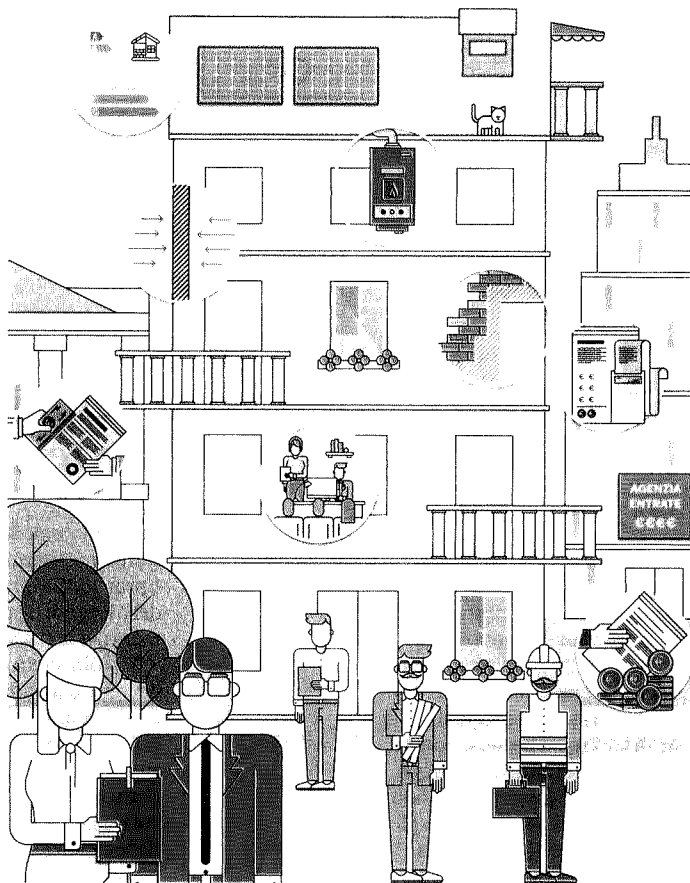
Opere trainanti anche se eseguite solo sulle pertinenze

Luca De Stefani

Per il calcolo dell'ammontare massimo delle spese ammesse al superbonus del 110% per gli interventi sulle parti comuni condominiali vanno conteggiate anche le abitazioni di lusso in categoria A/1, oltre che, per i condomini con superficie residenziale superiore al 50%, i negozi e gli uffici. È questo uno dei chiarimenti della circolare 22 dicembre 2020 n. 30/E, con la quale l'agenzia delle Entrate ha chiarito anche che, dopo aver effettuato interventi trainanti sulle parti comuni condominiali, è possibile effettuare quelli trainati anche solo sulle pertinenze, senza dover interessare l'appartamento principale. Nella circolare sono state inserite alcune risposte date dall'agenzia delle Entrate in occasione dello speciale Telefisco dedicato al 110 per cento.

Lavori su parti comuni

Quando gli interventi per il superbonus del 110% sono effettuati su parti comuni, la norma prevede che il relativo limite di spesa sia moltiplicato per il «numero delle unità immobiliari che



compongono l'edificio». Pertanto, il calcolo del limite applicabile a questi lavori «condominali» va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. Se il condominio, ad esempio, è composto da quattro unità abitative e quattro pertinenze, la spesa massima ammissibile per i lavori sulle parti comuni si calcola considerando tutte e otto le unità, abitazioni più pertinenze (risposte nn. 1 e 11 date dall'agenzia delle Entrate a Telefisco 2020 sul 110%).

Nella risposta 4.4.4 della circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, l'agenzia, però, ha precisato che non rilevano a questi fini «le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello og-

getto degli interventi».

Ha chiarito anche che, ai fini di questo calcolo, debbano essere considerate anche le unità immobiliari di categoria A/1 presenti nell'edificio. Inoltre, se gli interventi sulle parti comuni sono realizzati su condomini con superficie residenziale superiore al 50%, vanno conteggiate anche le unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentali o merce).

Le pertinenze rilevano indipendentemente se siano servite o meno dall'impianto termico. Pertanto, ad esempio, in caso di un intervento sull'impianto termico centralizzato concorrono alla determinazione della

spesa massima ammissibile anche le pertinenze non servite dall'impianto termico (risposta 4.4.5).

La rilevanza delle pertinenze ai fini del calcolo dei limiti massimi di spesa per il superbonus del 110% sulle parti comuni condominiali vale anche per l'ecobonus non al 110% e per il sismabonus, spettanti per gli «interventi realizzati sulle parti comuni» (in questi casi, di edifici non necessariamente condominiali) (risposta 175/2020).

Va ricordato, infine, che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, le opere edili sulle parti comuni di edificio sono oggetto di un'autonoma previsione agevolativa rispetto ai lavori di recupero delle singole abitazioni dell'edificio. Ciò accade anche per gli altri bonus edili, come ad esempio per il sismabonus sulle parti comuni, dove spetta un autonomo limite di spesa, in aggiunta a quello per le misure antisismiche sulle singole unità immobiliari (circolare 7/E/2018, risoluzioni 206/E/2007, 19/E/2008).

Lavori trainanti

Se un intervento trainante, agevolato al 110%, viene effettuato su un edificio residenziale unifamiliare ovvero su un'unità immobiliare residenziale (di edifici plurifamiliari) funzionalmente indipendente e con uno o più accessi autonomi, è possibile beneficiare del superbonus del 110% per un intervento trainante anche se eseguito solo su una pertinenza e indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale (circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, risposta 4.1.1).

La circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 2, aveva già chiarito che in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di condomini, la detrazione potesse spettare anche ai possessori o ai detentori di sole pertinenze (come, ad esempio, box o cantine) che sostengano le spese relative a tali interventi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I CHIARIMENTI DELLA CIRCOLARE...**... E ALCUNE RISPOSTE DA TELEFISCO SUPERBONUS DEL SOLE 24 ORE****1****UNITÀ «COLLABENTI»****L'agevolazione se c'è impianto di riscaldamento****Immobili residenziali**

Semaforo verde alla fruizione del 110%, tanto nella versione "ecobonus" che in quella "sismabonus", per le unità immobiliari iscritte nella categoria catastale "F/2" quali unità collabenti. Richiamando quanto già chiarito dalla circolare 19/E/2020 per le detrazioni di cui agli articoli 14 e 16 del Dl 63/2013, la circolare 30/E conferma che si tratta di fabbricati "già esistenti" e, quindi, agevolabili, diversamente da quanto accade con la categoria F/3 (immobili in costruzione). Per fruire del superbonus, occorre rispettare la condizione che al termine dei lavori l'immobile l'unità immobiliare rientri in una categoria catastale residenziale (anche pertinenziale) diversa da A/1, A/8 e A/9. Ai fini dell'ecobonus (anche maggiorato al 110%), l'impianto di riscaldamento deve preesistere, anche se non funzionante, e rispondere alle caratteristiche tecniche di cui al Dlgs 192/2005

2**PAGAMENTI****Stop alla cessione del credito per il condomino moroso****Il diritto non matura**

Nessuna cessione del credito a favore del condomino moroso. In condominio l'amministratore deve comunicare all'agenzia delle Entrate le cessioni dei crediti corrispondenti alle detrazioni, esclusivamente per un ammontare proporzionato al rapporto tra quanto versato da ciascun condomino e quanto dovuto dal condomino stesso. Se il condomino ha manifestato l'intenzione di cedere il credito a terzi, diversi dai fornitori, l'amministratore dovrà comunicare l'opzione per la cessione del credito solo se il condomino ha versato al condominio quanto a lui imputato e, in caso di versamenti parziali, solo in proporzione a quanto pagato rispetto al dovuto. Nel caso di condomino moroso, quindi, l'amministratore non dovrà comunicare nessun dato. Non c'è diritto alla detrazione, non avendo versato le quote condominiali

3**I SOFTWARE****Ape, è vietato utilizzare il metodo di calcolo semplificato****Documenti confrontabili**

Le regole per l'accesso al superbonus escludono la possibilità di utilizzare software basati su metodi semplificati. Questo implica che anche l'Ape post intervento va prodotto con un software che adotti il metodo completo. Nel software utilizzato occorre, quindi, eseguire l'input descrittivo del sistema edificio-impianto, per ottenere un risultato compatibile con la legge. Questo vale anche nel caso in cui si debba produrre l'Ape ante intervento: anche in queste situazioni non è possibile usare il metodo semplificato. È necessario, quindi, immettere i dati dell'impianto ante intervento. In questo modo si ottengono l'Ape ante e post effettivamente confrontabili. A maggior ragione, ciò è vero nel caso di edifici con più unità immobiliari per i quali occorre predisporre gli Ape convenzionali riferiti all'intero edificio

4**ONLUS****Possibili gli interventi su immobili di categoria B o D****Bonus anche per gli spogliatoi**

Le Onlus non subiscono, ai fini del superbonus, i vincoli posti agli altri soggetti in merito alla categoria catastale e alla destinazione dell'immobile ad uso residenziale. Possibile, quindi, intervenire su immobili di categoria B o D, a qualunque uso destinati. Per le associazioni e società sportive dilettantistiche il legislatore ha agevolato solo gli spogliatoi, identificando una precisa destinazione dell'immobile o, più frequentemente, della parte di immobile, ma non una categoria catastale. Per questi soggetti non vige il "paletto" delle due unità immobiliari, proprio delle persone fisiche. Restano, tuttavia, i vincoli sulla tipologia di immobile (edificio unifamiliare, in condominio eccetera) – e quindi la dicotomia tra lavori "trainanti" e "trainati" – e la necessità di raggiungere il doppio salto di classe energetica

