

# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

AVV. GIAMPIERO PINO  
Revisore Contabile  
Socio Avvocati Giuslavoristi Italiani  
e-mail: giampiero.pino@studiolegalepino.it  
pec: avvgiampieropino@cnfpec.it

AVV. PAOLO ROMAGNOLI  
e-mail: paolo.romagnoli@studiolegalepino.it  
pec: avvromagnolipaolo@cnfpec.it

AVV. NELLINA PITTO  
Socio Società Toscana degli Avvocati Amministrativisti  
e-mail: nellina.pitto@studiolegalepino.it  
pec: avvnellinapitto@cnfpec.it

AVV. ELEONORA LEPRI  
Socio Avvocati Giuslavoristi Italiani  
e-mail: eleonora.lepri@studiolegalepino.it  
pec: avveleonoralepri@cnfpec.it

AVV. NICCOLO' PINO  
Member of UIA – International Association of Lawyers  
e-mail: niccolo.pino@studiolegalepino.it  
pec: niccolopino@puntopec.it

AVV. GUIDO LACHI  
Member of UIA – International Association of Lawyers  
e-mail: guido.lachi@studiolegalepino.it  
pec: guido.lachi@firenze.pecavvocati.it

DOTT.SSA MANUELA MANGANARO  
e-mail: manuela.manganaro@studiolegalepino.it

DOTT. LUCA TESTA  
e-mail: luca.testa@studiolegalepino.it

DOTT.SSA EMMA VANNELLI  
e-mail: emma.vannelli@studiolegalepino.it

Arezzo lì 30.10.2020

Spett.le

ORDINE DEGLI ARCHITETTI

AREZZO

## **OGGETTO: WEBINAR SUPERBONUS AL 110% - QUESITI E RISPOSTE**

Spett.le Ordine,

considerato il numero elevato di domande che ci sono state rivolte, sia in sede di Webinar che successivamente, abbiamo cercato di accorpate quelle riguardanti una stessa tematica ricorrente e di interesse per la collettività degli iscritti e di fornire risposte più generali, indicando alcuni criteri interpretativi da adottare per la soluzione di casi concreti riconducibili alle singole tematiche.

In relazione, invece, a quesiti più specifici, inerenti fattispecie molto articolate anche nella ricostruzione dei fatti, che richiedono approfondimenti o chiarimenti per poter rispondere in modo esaustivo, restiamo a disposizione per fissare singoli appuntamenti con i professionisti, diretti interessati.

### **1) Il nuovo concetto di ristrutturazione edilizia ed il problema della qualificazione degli ampliamenti.**

In molti quesiti si chiedono chiarimenti in merito all'estensione o meno del Superbonus del 110% agli interventi di demolizione e ricostruzione che comportino un'addizione volumetrica.

L'art. 119, comma 3, del Decreto Rilancio (D.L. 19 maggio 2020, n. 34) convertito in Legge 17 luglio 2020, n. 77 stabilisce che: *“sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi*

## STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

*di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".*

L'attuale formulazione dell'art. 3 del T.U. prevede espressamente che: *“nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, **incrementi di volumetria** anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana».*

Resta ferma la disciplina specifica per gli immobili vincolati ai sensi del D.lsg n.42/2004, nonché per quelli ubicati in zone omogenee A, o a queste assimilabili, per i quali permane il limite della identità di sagoma, prospetti, sedime ecc. e non sono previsti incrementi di volumetria.

Il nuovo concetto di ristrutturazione edilizia è stato introdotto dal cosiddetto Decreto “Semplificazioni” (D.L. 16 luglio 2020, n. 76) convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120, e comprende una serie di interventi prima riconducibili alla diversa nozione di “nuova costruzione”.

Si ricorda che nella definizione degli “interventi di nuova costruzione” prevista dallo stesso art.3 del T.U., si fa riferimento alla: *“costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, **ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente**”.*

Fatta questa precisazione, quindi, ai sensi dell'art. 119 del Decreto Rilancio, la valutazione circa l'applicazione del Superbonus al 110% agli interventi che determinano un incremento volumetrico, dovrà essere effettuata alla luce della nuova definizione di ristrutturazione edilizia sopra citata, che consente di ricondurre a tale categoria la demolizione e ricostruzione che comporti una modifica degli elementi costruttivi sopra richiamati, compreso un aumento di volumetria, (ove naturalmente ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici).

Diversamente, se l'ampliamento venisse eseguito su un edificio esistente e non fosse conseguente ad una demolizione e ricostruzione, allora sarebbe riconducibile alla nozione di “nuova costruzione” e quindi non agevolabile al 110%

# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Si ricorda, altresì, che secondo la Corte Costituzionale le disposizioni statali contenute nel T.U. sull'edilizia che definiscono le categorie di interventi: «sono principi fondamentali» ai quali le Regioni devono uniformarsi. Pertanto anche la Regione Toscana dovrà adeguare la propria normativa a tale nuova definizione.

## 2) **La distinzione tra condominio e comunione**

In numerose domande si porta ad esempio un edificio suddiviso in più unità, anche catastalmente autonome, di proprietà, o di un unico soggetto, o di più comproprietari pro indiviso, cioè ognuno per una quota ideale e indistinta dell'immobile, o pro quota, cioè ognuno per una parte determinata dello stesso, e si chiede se, in questi casi, tale immobile e/o tali soggetti possano fruire del Superbonus.

L'art. 119 Decreto Rilancio (D.L. 19 maggio 2020, n. 34) convertito in L. 17 luglio 2020, n. 77, al comma 9, individua, tra i soggetti legittimati a godere dell'agevolazione, i condomini.

A tal proposito è necessario fare chiarezza sulla distinzione tra gli istituti della comunione e del condominio.

L'art. 1100 c.c. individua l'esistenza di una comunione “quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone”.

L'esempio portato nelle domande integra la fattispecie di comunione e non di condominio in quanto il diritto di proprietà dell'intero edificio, sia pro indiviso che pro quota, è imputabile, in comune, a più soggetti. Non esistono “parti in comune” o “parti esclusive”, l'intero immobile è in comproprietà. L'istituto del condominio ricorre, invece, quando diversi soggetti abbiano la proprietà esclusiva delle singole unità immobiliari che compongono uno stesso edificio e siano comproprietari delle sole “parti comuni”, individuate dall'art. 1117 C.C.

È soltanto in quest'ultimo caso che si realizza il presupposto soggettivo del “condominio negli edifici” disciplinato da citato art.1117 C.C.

Anche l'Agenzia dell'Entrate, nella nota **circolare n.24/E del 08.08.2020**, in linea con la disciplina codicistica e la distinzione tra le due fattispecie, ha precisato che l'esistenza di una comunione, intesa come proprietà di uno o più soggetti dell'intero edificio, non dà luogo all'applicazione del Superbonus.

In modo specifico ha chiarito che: «il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti».

## STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Tale conclusione è stata ribadita dalla stessa Agenzia nella **“Risposta n.329”** avente per oggetto un interpello proposto da un comproprietario, con il coniuge ed i propri figli, di tre appartamenti e locali accessori facenti parte di un unico edificio. Anche in tale sede l’Agenzia ha affermato che trattandosi di interventi su unità immobiliari distintamente accatastate, in comproprietà fra più soggetti, non sarà possibile beneficiare della detrazione al 110% né con riferimento alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulle parti a servizio comune delle predette unità immobiliari, né con riferimento alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari in quanto non inserite in un condominio».

Alla luce della normativa sopra illustrata, quindi, nell’esempio sopra riportato non si potrebbe beneficiare dell’aliquota al 110%, ferma restando la possibilità di ottenere altre agevolazioni fiscali, ricorrendone tutti i presupposti ( ad esempio le agevolazioni previste dal TUIR per interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente).

Per completezza segnaliamo che l’Agenzia delle Entrate è tornata nuovamente ad esprimersi sulla problematica degli interventi realizzati sulle “parti comuni” di un edificio in condominio e sulle singole unità immobiliari e sui limiti di spesa applicabili in una recente **“risoluzione” n.60/E del 28.09.2020.**

In tale “risoluzione” l’Agenzia ha fornito un parere in ordine ad un piano di interventi da effettuare sulle “parti comuni” di un edificio in condominio, finalizzati all’efficienza energetica e alla riduzione del rischio sismico.

In tale parere, tra gli altri argomenti trattati, ha nuovamente chiarito i criteri per calcolare il limite massimo di spesa agevolabile riferito all’intero edificio o alle singole unità che lo compongono. Si rinvia alla lettura di tale “risoluzione”.

\*\*\*

Altri quesiti pongono dubbi in merito all’applicazione del beneficio del 110% nel caso in cui non sia stato “formalizzato” un condominio e non sia stato nominato un amministratore.

Si ricorda sull’argomento che quando si è in presenza di un “condominio minimo”, cioè composto da meno di otto condòmini, non è obbligatoria la nomina di un amministratore.

In tali casi, come peraltro precisato dalla Agenzia delle Entrate nel **provvedimento prot. n.283847/2020 contenente le “Disposizioni di attuazione” degli articoli 119 e 121 del Decreto Rilancio per l’esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti**, per gli adempimenti necessari può essere, in assenza di un amministratore, incaricato un condomino, che potrà procedere

# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

direttamente ad effettuare le comunicazioni necessarie, oppure per il tramite di un intermediario. Si rinvia alla lettura del citato provvedimento.

In merito, infine, ai quesiti inerenti le delibere assembleari aventi ad oggetto l'approvazione di interventi agevolabili con il Superbonus, si segnala che il comma 9-bis dell'art. 119 del Decreto Rilancio, in deroga alla disciplina codicistica sulle innovazioni, prevede un quorum deliberativo inferiore in quanto stabilisce che queste siano valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio (anziché due terzi come richiesto dall'art. 1336 c.c.).

Si informa, altresì, che sul tema delle delibere condominiali è recentemente intervenuta un'ulteriore risposta ad interpello (**Risposta n. 408 del 24 settembre 2020**) in cui l'Agenzia delle Entrate ha ammesso l'accesso al Superbonus da parte del singolo condòmino anche nel caso in cui l'assemblea condominiale non sia interessata ad eseguire lavori per l'efficientamento energetico mediante l'isolamento termico delle superfici opache dell'intero involucro dell'edificio, ma ne autorizzi la realizzazione da parte dei singoli condòmini, proprietari delle singole unità, sulla parte dell'involucro che riguarda la loro unità (si rinvia alla lettura della risposta n. 408 del 24 settembre 2020).

### **3) Chiarimenti sui concetti di edifici unifamiliari e plurifamiliari**

Molte richieste di chiarimenti concernono i concetti di edifici unifamiliari e plurifamiliari e, in particolare, si domanda se la presenza di un accesso sul resede e/o corte a comune tra più edifici funzionalmente indipendenti tra loro possa ostacolare l'ottenimento del Superbonus.

L'art. 119, comma 1, del Decreto Rilancio prevede, infatti, l'applicazione dell'agevolazione al 110% per la realizzazione di determinati interventi su "edifici unifamiliari" o "sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno".

In un primo momento, nell'attesa della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dei decreti attuativi, l'Agenzia delle Entrate, nella circolare n. 24/E, aveva specificato che per "edificio funzionalmente indipendente" dovesse intendersi quello dotato di installazioni o manufatti, quali gli impianti, di proprietà esclusiva e per "accesso autonomo dall'esterno" un accesso chiuso e non comune ad altre unità immobiliari che consenta l'accesso dalla strada, o da cortile, o giardino di proprietà esclusiva.

Successivamente nell'art. 1 del c.d. **Decreto "Requisiti tecnici" (Decreto del MISE del 6 agosto 2020 pubblicato in G.U. il 5 ottobre 2020)**, recante i requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni

## STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus, è stata inserita la definizione di “edificio unifamiliare”.

Tale art.1 comma 3 lett.i) stabiliva che : «per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad 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»; inoltre, la stessa norma, precisava che una unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia 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 (ad uso/ autonomo esclusivo) e la presenza di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada, o da cortile, o giardino di proprietà esclusiva”.

Secondo questa prima interpretazione, quindi, ai fini dell’ottenimento dell’agevolazione al 110%, l’accesso, per essere “autonomo”, doveva avvenire da cortile o giardino di “proprietà esclusiva” e non a comune.

Si segnala, però, che tale impostazione deve intendersi superata poiché il Legislatore è nuovamente intervenuto sul punto, modificando direttamente l’art. 119 del Decreto Rilancio.

Con l’art. 51 comma 3-quater della **Legge 13 ottobre 2020, n. 126 (di conversione del D.L. 14 agosto 2020, n. 104)** è stato introdotto, in tale disposizione, il comma 1-bis, il quale prevede che:

«ai fini del presente articolo, per “accesso autonomo dall’esterno” si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d’ingresso che consenta l’accesso dalla strada o da cortile o da giardino **anche di proprietà non esclusiva**».

Alla luce di questa recente novità normativa, quindi, l’attuale concetto di “accesso autonomo” permette di far rientrare nell’agevolazione al 110% tutte quelle situazioni nelle quali si hanno edifici unifamiliari, o unità immobiliari site all’interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti, ma con un accesso su resede a comune che, sulla base dell’originaria previsione dovevano escludersi dal beneficio.

Per quanto concerne il concetto di “indipendenza funzionale”, invece, permangono ancora incertezze interpretative. In particolare gli operatori del settore chiedono se sussista o meno tale requisito nel caso, ricorrente, in cui le unità immobiliari poste all’interno di un edificio plurifamiliari siano dotate di servizi ed impianti autonomi, ma abbiano in comune l’impianto fognario.

# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Sul punto la direzione regionale **dell’Agenzia delle Entrate della Puglia, con una comunicazione del 3 settembre 2020, prot. 38449**, rispondendo alla richiesta di un contribuente ha affermato che tale situazione non dà luogo all’applicazione del Superbonus, in quanto la presenza di un impianto fognario in comune impedirebbe all’unità immobiliare di ritenersi “funzionalmente indipendente”.

Tale interpretazione restrittiva non è condivisibile.

La questione è tutt’oggi dibattuta ed è stata oggetto di trattazione anche di un recente Webinar, tenutosi il 21 ottobre 2020 e riguardante le novità apportate dalla pubblicazione in G.U. dei cosiddetti “Decreto requisiti tecnici” e “Decreto asseverazioni”, che ha visto la partecipazione di rappresentanti sia di ENEA che dell’Agenzia delle Entrate.

Tali soggetti hanno riferito delle perplessità, condivise dagli scriventi, riguardo all’esclusione dell’agevolazione al 110% nel caso di impianto fognario in comune, poiché detto impianto è irrilevante in relazione alla finalità perseguita dal Decreto Rilancio, di potenziare gli interventi di efficientamento energetico. Quindi escludere dall’accesso al Superbonus gli edifici e/o unità immobiliari per il solo fatto di avere un impianto di smaltimento a comune sarebbe contrastante con la ratio della norma.

L’Agenzia delle Entrate ha fatto sapere che a breve fornirà una risposta ufficiale sul tema. Ci attendiamo, quindi, l’ennesima circolare.

#### **4) Destinazione residenziale ed uso promiscuo**

Alcune domande riguardano la possibilità o meno per immobili ad “uso promiscuo”, composti da locali residenziali ed altri locali adibiti ad uso “studio professionale”, di poter beneficiare del Superbonus.

L’Agenzia delle Entrate nella nota circolare n.24/E ha affermato che gli interventi agevolabili devono essere eseguiti su edifici “residenziali” siano essi unifamiliari, o all’interno di edifici plurifamiliari, o in condominio.

In realtà l’art.119 comma 1 per gli interventi di efficientamento energetico si riferisce letteralmente ad edifici unifamiliari, o unità immobiliari in edifici plurifamiliari, o in condominio, ma non fa cenno alla destinazione residenziale.

Per questo alcuni commentatori hanno contestato l’interpretazione restrittiva fornita dall’Agenzia delle Entrate nella citata circolare ed auspicano un mutamento di orientamento.

# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Nulla si specifica nella normativa in ordine ad immobili nei quali, oltre alla destinazione abitativa, vi siano locali impiegati ad altri usi, (come ad esempio l'uso di ufficio professionale del titolare dell'immobile adibito a residenza). In tali fattispecie si avrebbe un edificio ad "uso promiscuo" e si pone il problema della accessibilità o meno al "Superbonus"

In merito è utile richiamare l'art. 119 comma 9 del Decreto Rilancio che specifica che tale detrazione si applica alle persone fisiche, ma al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto dal comma 10.

Tale comma 10 prevede che le stesse persone fisiche possano ottenere il beneficio fiscale per gli interventi di efficientamento energetico solo con riferimento ad un massimo di due unità immobiliari, mentre tale limite non opera per gli interventi su parti comuni dell'edificio, o per gli interventi di tipo sismico.

Ferma tale specificazione, pare evidente che la persona fisica non possa ottenere il Superbonus per interventi su di un edificio "strumentale" all'esercizio della propria professione (per restare all'esempio) o della propria arte od impresa.

Secondo l'art.43 del T.U.I.R. gli immobili possono considerarsi strumentali solo nel caso in cui siano utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività di impresa, o professionale.

Quindi se l'immobile è destinato in via esclusiva per l'attività suddetta (arte, professione, impresa) non potrà beneficiare dell'agevolazione fiscale.

Si ricava a contrario che, in caso di uso promiscuo, se l'immobile è destinato prevalentemente a residenza e solo in parte impiegato per l'attività professionale o di impresa, non dovrà considerarsi "strumentale" ai fini del TUIR, con conseguente possibilità di accedere alla detrazione del 110%.

Va aggiunto che lo stesso art.119 comma 9 è di difficile interpretazione e sarà quindi necessario esaminare bene caso per caso per verificare, appunto, il carattere di "strumentalità" o meno dell'unità immobiliare sulla quale si intende intervenire.

## **5) Cumulo detrazioni**

Alcuni quesiti concernono la possibilità di cumulare o meno con il Superbonus altre detrazioni fiscali.

In merito si ribadisce quanto già detto in occasione del Webinar e cioè il Superbonus non si sostituisce, ma si affianca alle altre agevolazioni già vigenti per l'efficientamento energetico (c.d.Ecobonus), per il miglioramento sismico (c.d. Sismabonus) e per gli interventi edilizi sul



# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

patrimonio edilizio esistente di cui al TUIR, consentendo al contribuente di scegliere tra le varie agevolazioni possibili, ricorrendone i presupposti.

Se quindi venissero eseguiti più interventi riconducibili a più agevolazioni distinte (ad esempio un isolamento termico riconducibile al Superbonus di cui all'art.119 comma 1 ed un intervento di ristrutturazione riconducibile all'art.16 bis del TUIR) l'interessato potrà beneficiare di entrambe le agevolazioni, purchè siano attuati gli adempimenti previsti per le singole agevolazioni e tenute distinte contabilità per le spese sostenute per i diversi interventi agevolabili.

Sull'argomento si ricorda, però, che l'Agenzia delle Entrate, nella menzionata circolare 24/E, ha precisato che gli interventi trainanti ammessi al Superbonus possono astrattamente rientrare in una delle categorie di interventi di riqualificazione energetica, o di recupero del patrimonio edilizio diversamente agevolabili e che in questi casi il contribuente è tenuto a scegliere di quale delle due agevolazioni intende avvalersi. L'impossibilità di usufruire di entrambe risiede nell'esigenza di evitare che si verifichi una sovrapposizione delle stesse per un medesimo intervento.

Occorrerà quindi valutare caso per caso quale sia la soluzione più vantaggiosa per il committente-contribuente.

## **6) Spese agevolabili al 110%**

Alcuni quesiti riguardano il limite massimo delle spese agevolabili e la tipologia delle spese computabili.

Le spese relative alla realizzazione dei vari interventi sono agevolabili in base ai limiti indicati nell'art. 119 del Decreto Rilancio al quale si fa rinvio. Il tetto massimo di spesa muta a seconda della tipologia di intervento e della tipologia di immobile.

Ad esempio nel caso del condominio il limite di spesa per gli interventi sulle parti comuni è calcolato sulla base del numero di unità che lo compongono e la fruizione della detrazione del singolo condomino in relazione agli stessi è stabilita sulla base dei millesimi di proprietà, o dei diversi criteri applicabili ai sensi della disciplina codicistica.

La normativa prevede poi che tra le spese detraibili rientrino quelle sostenute per il rilascio del visto di conformità e delle attestazioni ed asseverazioni ( art.119 comma 15).

Nell'attesa della pubblicazione dei decreti attuativi, l'Agenzia delle Entrate, nella circolare 24/E, aveva indicato anche le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, per la progettazione e le altre

# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

prestazioni connesse al tipo di lavoro ed i costi strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento, quali possono essere ad esempio l'installazione del ponteggio, o le imposte per l'occupazione del suolo pubblico ecc.

Sul tema delle spese è poi intervenuto il **Decreto MISE del 6 agosto 2020, pubblicato in G.U. il 5 ottobre 2020**, che all'art.5 disciplina nel dettaglio le spese per le quali spetta la detrazione.

Si rinvia, quindi, alla attenta lettura di tale disposizione.

## 7) **Attestato di Certificazione Energetica**

Ulteriori domande concernono l'A.P.E. e le ipotesi di conflitto di interessi.

Come noto l'art. 119, comma 3 del Decreto Rilancio prescrive che, ai fini dell'accesso alla detrazione per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache, o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, essi devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti attuativi del D.L. n.63/2013 e, nel loro complesso, devono assicurare, anche con gli interventi di cui ai commi 5 e 6, il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di un edificio plurifamiliare, ovvero se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) prima e dopo l'intervento e precisa che il tecnico abilitato dovrà predisporre detto attestato nella forma della dichiarazione asseverata.

La stessa norma rinvia all'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recentemente modificato dal D.Lgs. 10 giugno 2020, n. 48.

Va segnalato che **l'art.7 del Decreto MISE del 06.08.2020** pubblicato in G.U. il 05.10.2020 ha introdotto specifiche previsioni per tali attestati in relazione anche alla tipologia di interventi di efficientamento da eseguire e **l'Allegato A punto 12** si occupa specificatamente degli attestati di prestazione energetica ante e post intervento necessari per il conseguimento delle detrazioni fiscali del 110% ai sensi del Decreto Rilancio. Si rinvia quindi alla lettura di tale norma.

Quanto alla problematica del conflitto di interessi, si ricorda che in base al punto 7 delle Linee guida A.P.E., Allegato 1 del Decreto MISE del 29.06.2015, l'attestazione va richiesta ai soggetti certificatori abilitati ai sensi del D.P.R. n.75/2013 e in grado di garantire il rispetto delle disposizioni ivi previste, quali l'indipendenza ed imparzialità di giudizio.

L'art.3 del citato D.P.R. n.75/2013 stabilisce che, ai fini di assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio, i tecnici abilitati, all'atto della sottoscrizione dell'A.P.E. dichiarano:

## STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

- a) Nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, o con i produttori di materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente, che in ogni caso non deve essere né il coniuge, né un parente fino al quarto grado;
- b) Nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori di materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché, rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge, né parente fino al quarto grado.

Quindi il requisito dell'indipendenza viene modulato in modo diverso a seconda che si debba certificare una nuova costruzione, oppure un immobile già esistente. In quest'ultimo caso il tecnico certificatore potrebbe anche essere un professionista coinvolto nei lavori effettuati sul patrimonio edilizio esistente.

In tale senso sembra conforme anche **l'Allegato A punto 12 del Decreto MISE del 06.08.2020** laddove stabilisce che alla asseverazione necessaria per poter beneficiare dell'Ecobonus al 110% sono allegati gli attestati di prestazione energetica ante e post intervento «rilasciati da tecnici abilitati, dal progettista o dal direttore dei lavori, nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio».

Tale normativa pare quindi confermare che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono accedere alle detrazioni fiscali del 110% anche il progettista o il D.L. potrebbero, avendone le competenze, rilasciare detti attestati.

Una conferma ulteriore proviene dalle **“FAQ Risposte alle domande più frequenti” pubblicate nel corrente mese di Ottobre 2020 da ENEA e condivise con il MISE** e la stessa Agenzia delle Entrate.

Una delle domande sottoposte all'attenzione di ENEA riguardava i casi in cui il D.L. o il progettista possono firmare gli APE utilizzati ai fini delle detrazioni fiscali del 110%.

E' stato appunto risposto: «il direttore dei lavori e il progettista possono firmare gli APE utilizzati solo ai fini delle detrazioni fiscali del 110% che non necessitano di deposito nel catasto degli impianti termici». E' stato altresì chiarito che: «gli APE da depositare nel catasto regionale degli attestati di prestazione energetica degli edifici sono quelli di ogni singola unità immobiliare

# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

relativi alla situazione post-intervento prendendo in considerazione tutti i servizi energetici presenti nello stato finale».

\*\*\*

Alcune domande sono state sollevate in merito alla relazione tecnica di progetto, conosciuta come “Relazione ex Legge 10” in forza della sua previsione nella Legge 9 gennaio 1991, n. 10, da depositare presso le amministrazioni competenti a cura del proprietario dell’edificio, o di chi ne ha titolo, contestualmente alla domanda di acquisizione del titolo abilitativo, ovvero alla dichiarazione di inizio dei lavori.

In proposito va ricordato che tale relazione trova oggi la propria disciplina nell’art. 8 dello stesso D.Lgs. 192/2005, come modificato dal D.Lgs. 48/2020, che indica quali soggetti competenti a redigerla il progettista o i progettisti, nell’ambito delle rispettive competenze edili, impiantistiche, termotecniche, elettriche e illuminotecniche.

Si ricorda altresì, che ai sensi dell’art.6 lett.a) del citato Decreto MISE del 06.08.2020 la suddetta relazione tecnica è comunque obbligatoria per gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui all’art.119 del Decreto Rilancio. Tale relazione, quindi, andrà sempre depositata in Comune ai fini dell’accesso alle agevolazioni in questione.

## 8) **Modalità per esercitare l’opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito**

Sul tema è sufficiente ricordare che l’Agenzia delle Entrate, con un **provvedimento dell’8 agosto 2020 (Prot. 283847/2020)** ha stabilito termini e modalità per l’esercizio dell’opzione.

Ha chiarito che, a partire dal 15 ottobre 2020, l’opzione si attiva mediante una comunicazione all’Agenzia delle Entrate fatta telematicamente, utilizzando un modello appositamente predisposto e denominato “Comunicazione dell’opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica”.

Con un successivo **provvedimento del 12 ottobre 2020 (Prot. 326047/2020)**, la stessa Agenzia delle Entrate ha previsto delle modifiche, di conseguenza il corretto modello da scaricare si trova allegato a questo secondo provvedimento, assieme alle istruzioni per la compilazione e alle specifiche tecniche (il tutto è scaricabile al seguente link [www.agenziaentrate.gov.it/portale/provvedimento-del-12-ottobre-2020](http://www.agenziaentrate.gov.it/portale/provvedimento-del-12-ottobre-2020)).

## 9) **Conformità edilizia-urbanistica e decadenza dalle agevolazioni fiscali**

# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Numerose domande hanno riguardato le problematiche:

della regolarità edilizia- urbanistica dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili;

della decadenza delle detrazioni fiscali in presenza di difformità e/o di abusi;

della presenza di difformità e/o abusi realizzati all'interno di una singola unità, facente parte di un complesso condominiale che, invece, risulti conforme sotto il profilo edilizio – urbanistico e della possibilità o meno di effettuare interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni di detto complesso.

Ebbene i primi due temi, della conformità edilizio – urbanistica e della decadenza delle agevolazioni fiscali, sono già stati trattati in occasione del Webinar del 28.09.2020.

Per chi non avesse potuto assistervi ribadiamo che in materia di regolarità edilizia – urbanistica valgono le regole fondamentali del Testo Unico ( D.P.R. n.380/2001) e le disposizioni di dettaglio della normativa regionale e comunale.

Tale normativa impone, per un nuovo intervento sul patrimonio edilizio esistente, l'accertamento dello “stato legittimo” di quest'ultimo.

Di conseguenza il professionista dovrà valutare in via preliminare la conformità edilizio- urbanistica dell'immobile sul quale si intende intervenire.

Nell'ipotesi in cui accertasse la presenza di difformità rispetto ai precedenti titoli abilitativi, dovrà stabilire se trattasi di:

difformità lievi, non costituenti abusi edilizi perché rientranti nel limite delle c.d. tolleranze del 2%;

difformità eccedenti tali tolleranze e in tal caso, se trattasi di difformità formali o sostanziali.

Circa il nuovo concetto di c.d. “tolleranze costruttive” e “tolleranze esecutive” vi ricordiamo la **nostra ultima circolare del 16.10.2020 inerente il nuovo art.34 bis del T.U. sull'Edilizia introdotto con la L.n.120/2020 di conversione del “Decreto Semplificazioni”** a cui si fa rinvio.

Ebbene, all'esito di detta verifica circa la natura ed entità delle eventuali non conformità, il professionista dovrà riferire al committente la necessità di procedere alla regolarizzazione delle stesse, tramite le procedure previste dalla normativa in materia.

La preventiva regolarizzazione è infatti necessaria, non solo sotto il profilo edilizio, ma anche fiscale, per non incorrere nelle decadenze previste dall'art.49 del Testo Unico sull'edilizia.

Infatti, in tema di agevolazioni fiscali, tale articolo sancisce che gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo, o in contrasto con questo in termini di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte,

## STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione, comportano la decadenza dal beneficio fiscale a meno che non si tratti di interventi suscettibili di sanatoria, come chiarito dal successivo art. 50.

Tale disposizione conferma che l'intervento per il quale si chiede l'agevolazione fiscale deve essere conforme al titolo, quindi legittimo.

In caso di non conformità che originano un abuso, perché eccedenti le "tolleranze" del 2% il Comune sarebbe tenuto a segnalare dette non conformità all'Agenzia delle Entrate per attivare le procedure di decadenza dell'agevolazione e di recupero.

Tali conseguenze possono essere evitate dal contribuente attraverso il procedimento di sanatoria delle non conformità, sempre che si tratti di "abusi formali", quindi conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi, regolarizzabili con la sanatoria "ordinaria" che prescrive la c.d. "doppia conformità".

Se, diversamente, si trattasse di "abusi sostanziali" quindi insanabili, non sarebbe possibile sospendere e/o evitare la decadenza del beneficio fiscale.

Si rammenta che con la **circolare n.19/E del 08.07.2020** – pag.283 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che tra i documenti che i contribuenti devono conservare e presentare per la fruizione delle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio sono comprese le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di interventi da realizzare. Solo nel caso in cui la normativa edilizia applicabile non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati dalla normativa fiscale, è richiesta la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.445/2000 in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo ai sensi della normativa edilizia vigente ( si pensi all'ambito della c.d. edilizia libera).

In una ulteriore "**consulenza giuridica**" **n.910-1/2020** formulata in relazione ad un'istanza presentata dal Collegio dei Geometri di Ancona, la Agenzia delle Entrate ha ribadito quanto sopra e chiarito, in riferimento al caso concreto illustrato nell'interpello, che la pendenza di una domanda di condono, ancora non definita, non era da ritenere ostativa alla richiesta di una nuova agevolazione fiscale ai sensi dell'art.16 bis del D.P.R. n.817 del 1986, anche perché detta agevolazione non riguardava le spese relative all'intervento che era stato oggetto del citato condono.

## STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Tale condono, però, una volta conseguito, avrebbe dovuto essere prodotto, a dimostrazione della legittimità dell'immobile.

Tutto ciò premesso, andando ad esaminare il caso concreto del complesso condominiale che risulta conforme al titolo abilitativo, ma in cui risultano difformità interne ad una unità immobiliare di proprietà esclusiva, il professionista incaricato per la progettazione di un intervento di efficientamento concernente le sole parti "comuni" dovrà comunque ponderare con attenzione l'entità delle difformità e valutare la loro rilevanza o meno ai fini dell'accesso alla detrazione fiscale. Tenuto conto della finalità perseguita dall'art.119 del Decreto Rilancio, di potenziare l'efficientamento energetico, si potrebbe ipotizzare che le difformità solo interne ad una unità, non incidenti sulle parti comuni del condominio, potrebbero essere ritenute non ostante all'accesso al Superbonus, anche perché, diversamente, moltissimi condomini verrebbero privati della possibilità di beneficiare di tali interventi e delle relative agevolazioni per il fatto imputabile ad un singolo proprietario.

Ma chiaramente tale interpretazione potrebbe non trovare il consenso degli Uffici comunali competenti nel controllo dell'attività edilizia – urbanistica e quindi nella verifica della legittimità o meno del patrimonio edilizio esistente sul quale si interviene. Tali Uffici, come è noto, spesso forniscono interpretazioni restrittive e rigorose della normativa ed in caso di dubbio tendono a negare la fattibilità dell'intervento, anziché a consentirla.

Di conseguenza il professionista incaricato dal condominio dovrà informare in modo esaustivo l'amministratore e/o l'assemblea circa gli esiti delle sue indagini preliminari inerenti la conformità urbanistica – edilizia dell'intero edificio condominiale e delle singole unità, rendendoli edotti delle conseguenze sia sotto il profilo amministrativo - edilizio, che sotto il profilo fiscale, che si potrebbero verificare nel caso in cui si sottovalutasse l'abuso esistente nella singola unità di proprietà privata.

Se tale abuso fosse di entità tale da minare dal principio la fruizione di eventuali detrazioni fiscali, sarà necessario procedere alla preliminare regolarizzazione. Nel caso, invece, di difformità di lieve entità, non comportanti la decadenza delle detrazioni ai sensi dell'art.49 T.U. sull'Edilizia sopra illustrato, allora tali difformità potrebbero ritenersi non ostante all'accesso alla detrazione per un intervento sulle parti comuni del condominio.

\*\*\*

# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Ci auguriamo di aver fornito almeno alcuni chiarimenti ai principali dubbi interpretativi originati da una prima lettura della recente normativa in commento, fermo restando che lo stesso Legislatore potrebbe nuovamente intervenire in materia (si pensi alla recente pubblicazione dei c.d. Decreti Requisiti tecnici e dei Decreti asseverazioni e soprattutto alle modifiche introdotte con la L. 13.10.2020 n.126), come pure l’Agenzia delle Entrate potrebbe mutare i propri orientamenti, come già accaduto nel rispondere ai numerosi “interpelli” che continuano ad essere sollevati dai vari operatori del settore.

Rimaniamo a Vostra disposizione.

Cordiali saluti.

Avv. Giampiero Pino

Avv. Nellina Pitto