

# Legge di Bilancio, le novità per il superbonus

La legge di Bilancio 2021 (legge 178 del 30 dicembre 2020 pubblicata sul s.o. 46 alla G.U. 322 del 30.12.2020) nei commi da 58 a 76 introduce una corposa serie di misure - molte innovative, altre di mera proroga temporale - dedicate al Superbonus e alle altre detrazioni per il recupero e l'efficientamento dei fabbricati che, nel loro insieme, costituiscono uno dei temi di maggiore interesse della manovra. La guida illustra le nuove disposizioni onde fornire un quadro completo e aggiornato ai tanti lettori interessati, per motivi personali o di lavoro, a questa sempre più articolata materia.

---

*Contributo a cura di*  
**Stefano Baruzzi**

---

# Legge di Bilancio 2021: le novità sul superbonus e le altre detrazioni immobiliari

Uno dei temi di maggiore interesse della legge di Bilancio 2021 è senza dubbio rappresentato, per l'ampissima platea di destinatari, dalle disposizioni sul Superbonus e sulle altre detrazioni per il recupero e l'efficientamento dei fabbricati. L'articolo illustra le nuove disposizioni onde fornire un quadro completo e aggiornato ai tanti lettori interessati, per motivi personali o di lavoro, a questa sempre più articolata materia.

---

**Stefano Baruzzi**  
*Dottore commercialista*

**L**a legge di Bilancio 2021 (legge 178 del 30 dicembre 2020, in *G.U.* 322 del 30 dicembre 2020, s.o. 46) nei commi da 58 a 76 introduce una corposa serie di misure – molte innovative, altre di mera proroga temporale – dedicate al superbonus e alle altre detrazioni per il recupero e l'efficientamento dei fabbricati che, nel loro insieme, costituiscono uno dei temi di maggiore interesse della manovra. L'articolo illustra i contenuti di tutte le disposizioni in questione nel contesto in cui esse sono calate.

## Proroghe dei bonus in scadenza senza modifiche normative

Un primo importante blocco di norme è quello

che proroga di un ulteriore anno, fino al 31 dicembre 2021, i bonus in scadenza a fine 2020, senza apportare modifiche alle loro discipline, e precisamente:

- › “eco-bonus” di cui all'art. 14, commi 1, 2 (lett. b e b-bis) e 2 bis, del D.L. 63/2013 (legge 90/2013) per<sup>1)</sup>
- › la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria (comma 48, legge 220/2010);
- › interventi ai commi da 344 a 347, legge 296/2006, richiamati dal comma 48, legge 220/2010: riqualificazione energetica di edifici esistenti; strutture opache verticali e orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi relative a edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari; installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per piscine, strutture sportive, case di ricovero

---

1. La proroga riguarda solo alcuni commi dell'art. 14 poiché le fattispecie oggetto degli altri commi dell'articolo avevano già scadenza al 31 dicembre 2021. Pertanto, nel 2021 l'intero art. 14 permane in vigore nella sua previgente disciplina.

e cura, istituti scolastici e università; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione;

- › acquisto e posa in opera di schermature solari di cui all'allegato M, D.Lgs. 311/2006;
- › acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti;
- › acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.
- › bonus per il recupero edilizio dell'art. 16, comma 1, D.L. 63/2013, che richiama tutte le fattispecie dell'art. 16 bis del "TUIR" mantenendo per un ulteriore anno (fino al 31 dicembre 2021) percentuale del bonus (50% anziché 36%) e massimale delle spese detraibili (€ 96.000 anziché € 40.000) per unità immobiliare.<sup>2]</sup>
- › "bonus facciate" introdotto a far data dal 1° gennaio 2020 dalla legge 160/2019, art. 1, comma 219 e seguenti.
- › "bonus verde" introdotto dal 1° gennaio 2018 dalla legge 205/2017 (art. 1, comma 12), in forza del quale, ai fini dell'IRPEF delle persone fisiche, dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36% delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo non superiore a € 5.000 per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, sostenute e rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, in base a un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi relativi alla: a) "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi; b) realizzazione

di coperture a verde e di giardini pensili. Utili indicazioni applicative sono fornite dalla circ. n. 19/E/2020 (pagg. 292-294).

### **Proroga del bonus mobili con modifiche normative**

Viene prorogato fino al 31 dicembre 2021 anche il "bonus mobili" di cui all'art. 16, comma 2, del D.L. 63/2013, ma in questo caso con modifiche della disciplina che lo potenziano.

Questo bonus viene riconosciuto ai soli contribuenti che fruiscono della detrazione per il recupero edilizio (comma 1 dello stesso art. 16), limitatamente agli interventi iniziati dal 1° gennaio 2020, ma solo se riconducibili alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro/risanamento conservativo o della ristrutturazione edilizia (art. 3, T.U. dell'edilizia - D.P.R. 380/2001), o anche alla manutenzione ordinaria ma solo per gli interventi su parti comuni degli edifici, nonché per quelli di ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza (circ. n. 29/E/2013, par. 3), e si sostanzia in una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza della stessa, per le spese documentate sostenute nell'anno 2021 per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici (di classe non inferiore ad A+; A per i forni), per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto dell'intervento edile.

Grazie alle modifiche apportate dalla legge 178/2020, la percentuale del bonus mobili resta invariata al 50%, così come il periodo lungo cui effettuare il recupero (10 anni in quote di eguale importo), ma l'importo di spesa

---

2. Considerazioni analoghe possono farsi per quanto riguarda gli altri commi dell'art. 16, D.L. 63/2013, relativi al "sismabonus", che non sono stati "toccati" dalla legge di Bilancio 2021 in quanto la loro scadenza era già fissata al 31 dicembre 2021: anche tali norme rimarranno quindi in vigore, immutate, per tutto il 2021.

massima (a cui si applica l'aliquota del 50%) viene elevato a € 16.000 (sino al 31 dicembre 2020, € 10.000). Ai fini del rispetto dell'importo massimo occorre considerare anche le eventuali spese ammesse al "bonus mobili" sostenute nel 2020, da computare in modo indipendente da quelle sostenute per i lavori di recupero edilizio che danno loro diritto.

Nella recente circ. n. 30/E/2020 l'AdE ha precisato che il bonus mobili spetta anche ai contribuenti che fruiscono del "sismabonus" e, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020, del superbonus (110%), e ciò anche se essi optino, in luogo della fruizione diretta delle detrazioni nella dichiarazione dei redditi, per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, sempre che versino in situazioni per le quali tali opzioni sono previste dalla legge (art. 121 del D.L. 34/2020). Ricordiamo che le opzioni in questione non sono invece ammesse per il bonus mobili.

### **Nuovo intervento ammesso al bonus edilizio: sostituzione del gruppo elettrogeno**

Viene previsto che la detrazione per il recupero edilizio (50%) spetti anche per interventi di "sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione" (nuovo comma 3 bis, art. 16 bis del "TUIR").

### **Nuovo bonus idrico**

I commi da 61 a 65 istituiscono il nuovo bonus "idrico", a favore delle sole persone fisiche residenti in Italia, per interventi di sostituzione di vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto e di apparecchi di rubinetteria sanitaria, soffioni doccia e colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua, su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari. Le spese ammesse sono quelle sostenute per:

a. la fornitura e la posa in opera di vasi sanitari in ceramica con volume massimo di scarico uguale o inferiore a 6 litri e relativi sistemi di scarico, compresi opere idrauliche e murarie collegate e smontaggio e dismissione dei sistemi preesistenti;

b. la fornitura e installazione di rubinetti e miscelatori per bagno e cucina, compresi i dispositivi per il controllo di flusso di acqua con portata uguale o inferiore a 6 litri al minuto, e di soffioni doccia e colonne doccia con valori di portata di acqua uguale o inferiore a 9 litri al minuto, compresi eventuali opere idrauliche e murarie collegate e smontaggio e dismissione dei sistemi preesistenti.

Questo bonus, finalizzato al risparmio di risorse idriche, è riconosciuto - fino ad esaurimento delle risorse (presso il Ministero dell'Ambiente è istituito un fondo di € 20 milioni per il 2021) - in misura pari a € 1.000 per ciascun beneficiario e dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2021.

La legge precisa che il bonus idrico non costituisce reddito imponibile per il beneficiario e non rileva ai fini del computo del valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE). Entro 60 giorni (dunque, entro il 1° marzo 2021) con D.M. ambiente saranno definiti modalità e i termini per l'ottenimento e l'erogazione del beneficio, anche ai fini del rispetto del limite di spesa.

### **Modifiche e integrazioni alla normativa sul superbonus**

La legge di Bilancio per il 2021 introduce una corposa serie di modifiche e integrazioni - alcune molto significative - alla normativa sul superbonus (art. 119, D.L. "Rilancio" 34/2020 convertito dalla legge 77/2020) e alla disciplina dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito (art. 121, stesso decreto legge) che vale anche per gran parte delle altre detrazioni immobiliari.

Di seguito illustreremo il contenuto di cia-

scuna novità contestualizzandola nel quadro normativo in cui si colloca con la precisazione che le novità in commento non hanno carattere interpretativo, ma novativo, e che, pertanto, si renderanno applicabili alle spese sostenute a far data dal 1° gennaio 2021, anche con riguardo agli interventi già in corso (salvo quanto espressamente precisato dalla legge per le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici): riteniamo, infatti, che valga l'interpretazione fornita dall'AdE ai fini del superbonus (circ. n. 24/E/2020) secondo la quale ciò che rileva sono le date di sostenimento delle spese e non di avvio dei lavori.

### **Estensione delle tipologie di edifici ammessi al superbonus**

Molto importante e favorevole è l'estensione dell'ambito applicativo del superbonus a una tipologia abbastanza diffusa, ma sinora esclusa dal superbonus poiché non riconducibile alla fattispecie del "condominio" in ragione del fatto che, pur in presenza di più unità immobiliari con parti ad esse comuni, manca la pluralità di proprietari (circ. n. 30/E/2020, par. 2.1.4).

La legge 178/2020 ha ora ricompreso, seppure con i limiti di seguito precisati, tale fattispecie fra quelle che possono accedere al superbonus stabilendone l'applicabilità non più ai soli interventi effettuati dai condomini "veri e propri", ma anche a quelli realizzati "dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche".

Resta peraltro ferma la preesistente limitazione a sole due unità immobiliari possedute entro le quali per una persona fisica è possibile realizzare l'efficientamento energetico fruendo del superbonus - senza che a tale li-

mite concorrano gli interventi posti in essere sulle parti comuni degli edifici condominiali "veri e propri" così come degli edifici composti da più unità di un unico proprietario come quelli ora oggetto di estensione normativa -, peraltro superabile in presenza di unità oggetto di contratti di locazione o comodato né per gli ordinari "eco -bonus" ed "eco sisma bonus".

### **Estensione di sei mesi del superbonus con modifiche alla ripartizione**

Da tempo se ne parlava e ora l'estensione della durata del superbonus è arrivata, seppur breve: dall'originario termine del 31 dicembre 2021 si passa, in via generalizzata, al 30 giugno 2022.

Ma non solo: infatti, un po' curiosamente, è stato anche ridotto da 5 a 4 anni il periodo di ripartizione delle spese che saranno sostenute dai contribuenti nel 2022, il che dovrebbe comportare il riconoscimento di un più elevato prezzo di acquisto dei crediti oggetto di cessione, anche nell'ipotesi di "sconto in fattura", e un ricalcolo delle capienze individuali per chi ritiene di fruire della detrazione in seno alla propria dichiarazione dei redditi.

Analoga estensione temporale di sei mesi è stata concessa agli Istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati, nonché agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing", per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica: per questi soggetti il termine originario di validità del superbonus era maggiore rispetto a quello generale e scadeva il 30 giugno 2022, data ora traslata al 31 dicembre 2022, anche in questo caso con la previsione secondo cui "Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo".

## Ulteriore estensione temporale per lavori in corso avanzato nel 2022

Ferma l'estensione temporale generalizzata (sei mesi) già illustrata, la legge 178/2020 ha anche previsto la possibilità di fruire di un ulteriore periodo utile ai fini del Superbonus, anche esso di sei mesi, limitatamente a due categorie di soggetti (condominii e IACP) e al fine di completare lavori in già avanzato stato di avanzamento, stabilendo che:

- › per gli interventi effettuati dai condominii “veri e propri” e, a seguito dell'estensione tipologica già illustrata, dalle “persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche”, per i quali al 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022;
- › per gli interventi effettuati dagli IACP e dagli altri soggetti a essi assimilati (comma 9, lett. c), art. 119, D.L. “Rilancio”), per i quali al 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo, la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023.

Si noti come l'estensione sia riferita allo stato di avanzamento fisico dei lavori, non alle spese pagate.

## Estensione al 2022 delle norme su sconto in fattura e cessione del credito

Il comma 1 dell'art. 121 del D.L. “Rilancio” già prevedeva la possibilità di optare, “alternativamente”, per lo “sconto in fattura” o la cessione del credito d'imposta a favore dei soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al successivo

comma 2, ossia per gli interventi per i quali la legge ammette tale opzione, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in seno alla propria dichiarazione dei redditi.

La legge 178/2020 ha ora esteso la disciplina di cui al comma 121 in tema di opzione “anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'art. 119”: si tratta quindi di una estensione temporale dedicata al solo superbonus e non generalizzata a tutti i bonus per i quali la medesima opzione, invece, può operare per gli anni solari 2020 e 2021.

## Coibentazione del tetto senza limitazioni

E' stato ampliato l'ambito degli interventi ammessi al superbonus “per la coibentazione del tetto” che da ora in poi “rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente”.

La definizione di superficie disperdente – richiamata ai fini del superbonus dall'art. 119, comma 1, lett. a), del D.L. “Rilancio” (“interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno”) – è fornita dall'art. 2, lett. a), del D.M. sviluppo del 26 giugno 2015 (“Requisiti minimi”):

“superficie disperdente S (m<sup>2</sup>): superficie che delimita il volume climatizzato V rispetto all'esterno, al terreno, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione.

A sua volta, la lett. b) fornisce la definizione di “volume climatizzato V (m<sup>3</sup>)” quale “volume lordo delle parti di edificio climatiz-

### **Riquadro 1 - Faq n. 6b dell'Enea in tema di ecobonus**

*D. Sto recuperando il sottotetto - attualmente non abitabile e non riscaldato - di un fabbricato per farne una mansarda. I lavori comprendono anche l'isolamento delle falde di copertura del tetto per rendere confortevole l'alloggio che ne ricaverò e che provvederò a dotare di adeguato impianto termico. Posso accedere alle detrazioni previste dall'ecobonus (ex legge 296/2006) per le spese di rifacimento della copertura?*

R. Per avvalersi della detrazione sulla coibentazione di un tetto è necessario, in linea generale, che il sottotetto sia abitabile e riscaldato. Se invece è non abitabile o addirittura non praticabile e di dimensioni tanto esigue da potersi considerare un'intercapedine facente tutt'uno con la copertura e con il solaio orizzontale che delimita una zona sottostante riscaldata (cfr. norma UNI 6946), occorre che il tecnico asseveri questa circostanza, ossia che il sottotetto forma un corpo unico con tetto e solaio in modo da considerare il rispetto della trasmittanza complessiva copertura sottotetto-solaio per consentire la detrazione. Infine, se il sottotetto è praticabile, ma non abitabile e non riscaldato, è agevolabile la coibentazione tra solaio e ambienti sottostanti riscaldati, ma non tra falde della copertura e sottotetto non riscaldato: la normativa, infatti, si limita ad agevolare la protezione di ambienti riscaldati verso l'esterno o verso vani non riscaldati.

zate come definito dalle superfici che lo delimitano". In attesa di opportuni approfondimenti sulla portata della novella, sembra che la modifica normativa voglia chiarire che, ai fini del superbonus, gli interventi di coibentazione del tetto sono comunque ricompresi, a prescindere dall'assetto termico, climatizzato o meno, dei volumi ad esso sottostanti, con ciò superando una importante limitazione dei bonus per l'efficientamento energetico, oggetto di chiarimento nella FAQ n. 6b (ex 30) dell'Enea in tema di "ecobonus" (vedi riquadro 1).

### **Indipendenza funzionale semplificata**

Risolto favorevolmente dal D.L. "Agosto" il "tormentone" estivo relativo alla nozione di "accesso autonomo" - che devono possedere le "unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno" al fine di poter essere trattate, ai fini del superbonus, alla stregua di case "unifamiliari", anziché di con-

domini, con tutte le semplificazioni e le accelerazioni operative che ne derivano - si è posta la necessità, per le medesime tipologie immobiliari, di affrontare il tema dell'"indipendenza funzionale" rispetto al quale la recente circ. n. 30/E/2020, par. 3.1.2, ha chiarito ufficialmente quanto era stato precisato negli incontri tecnici autunnali con la stampa, ossia che l'art. 1, comma 3, lett. i) del D.M. "Requisiti" 6 agosto 2020 dispone 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 che a tale fine occorre che essa sia dotata di tali impianti di proprietà esclusiva, con la precisazione che tale elencazione é tassativa e non esemplificativa cosicché gli impianti non espressamente individuati nel predetto decreto - come le fognature e i sistemi di depurazione - non rilevano ai fini della verifica dell'autonomia funzionale dell'immobile. La medesima circ. n. 30/E/2020,

al par. 3.1.3, ha altresì confermato l'irrilevanza, ai fini dell'"indipendenza funzionale", del fatto che un dato immobile sia allacciato alla rete del teleriscaldamento,

In tale contesto normativo e interpretativo sopraggiunge ora la semplificazione apportata dalla legge 178/2020 in virtù della quale "Un'unità immobiliare può ritenersi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale": per l'effetto, anziché dover avere indipendenza funzionale completa, per tutti gli assetti impiantistici citati, basterà soddisfare il requisito per tre su quattro di essi.

### **Fabbricati senza copertura o muri perimetrali**

La circ. n. 30/E/2020, par. 3.14., riprendendo i contenuti della circ. n. 19/E/2020, ha confermato che il superbonus, energetico e sismico, può applicarsi anche ai fabbricati "collabenti" (categoria catastale "F/2") in quanto, "pur totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente", purché sia dimostrabile che l'edificio è (era) dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche del D.Lgs. 192/2005 negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica (condizione questa richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari) e sempre che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (im-

mobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze).

Da ricordare anche che, per gli interventi realizzati a partire dall'11 giugno 2020 (entrata in vigore del D.Lgs. 48 del 10 giugno 2020), per effetto della nuova definizione normativa di "impianto termico", le stufe a legna o a pellet, anche caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati "impianto di riscaldamento" (circ. n. 30/E/2020, par. 4.5.1).

Anche per i fabbricati "collabenti", quindi, al fine di fruire del Superbonus, devono essere dimostrati documentalmente tutti i presupposti "di partenza" e soddisfatti i requisiti "di arrivo". In questo contesto, la legge 178/2020 ha introdotto una modifica in forza della quale "sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni" di cui all'art. 119 (e, quindi al solo superbonus, energetico e sismico) "anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lett. a) del comma 1, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A". Per questi fabbricati - la cui casistica è più ampia dei "collabenti" - viene dunque ora richiesto non soltanto il generico guadagno di due classi energetiche al termine dei lavori, bensì il raggiungimento della classe "A", e che gli interventi ricomprendano anche quelli di "isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda".

### **Rimozione delle "barriere architettoniche" tra gli interventi "trainati"**

Meritevole di particolare apprezzamento, per la valenza sociale che la contraddistingue, è

l'inserimento, fra gli interventi che d'ora in poi potranno essere "trainati" al 110%, anche di quelli dell'art. 16 bis, comma 1, lett. e), del "TUIR" – si noti bene, "anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni" -, ossia gli interventi "finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 104 del 5 febbraio 1992".

La mancata ricomprensione di questa tipologia di interventi – forse per mera dimenticanza – fra quelli di cui all'art. 121, comma 2, del D.L. "Rilancio" rischia di precludere, tuttavia, la possibilità per i contribuenti di optare per lo "sconto in fattura" o per la cessione del credito d'imposta quali alternative alla fruizione diretta della detrazione in seno alla dichiarazione dei redditi.

### **Superbonus per i fabbricati già colpiti da sisma**

E' stato integrato anche il corpus di norme sul superbonus dedicate ai fabbricati dei Comuni già colpiti da sisma, di recente introdotte nell'art. 119 del D.L. "Rilancio" per opera dell'art. 57 bis del decreto "Agosto" (D.L. 104 del 14 agosto 2020) inserito nella conversione in legge (legge 126 del 13 ottobre 2020).

Per effetto delle modifiche ed integrazioni ora apportate a tale corpus di norme (i commi 4-ter e 4-quater dell'art. 119 citato) dalla legge 178/2020, la disciplina del superbonus specificamente riferita ai fabbricati già colpiti da eventi sismici si riconfigura nei termini di seguito riportati.

I limiti delle spese ammesse alla fruizione del superbonus (energetico e sismico), per

interventi "trainanti" e "trainati", che saranno sostenute entro il 30 giugno 2022 sono aumentati del 50% per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al D.L. 189/2016 (legge 229/2016) e al D.L. 39/2009 (legge 77/2009) – relativi a eventi sismici del 2016, 2017 e 2009 - nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, ed in tal caso i bonus fiscali sono alternativi al contributo per la ricostruzione e restano fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive, con la precisazione che, nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi fiscali spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

### **Fotovoltaico con superbonus anche su strutture pertinenziali**

Estensione del perimetro applicativo del superbonus per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica non più soltanto sugli edifici ma anche "su strutture pertinenziali" degli stessi, con ripartizione accelerata in sole quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022 (5 quote di uguale importo per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021).

Forse per una dimenticanza che merita di essere sanata, la legge 178/2020 non ha esteso la possibilità di operare sulle strutture pertinenziali anche per l'installazione delle batterie di accumulo.

Ricordiamo che il superbonus del 110% si applica agli impianti fotovoltaici fino ad un ammontare complessivo di spesa non supe-

riore a € 48.000, e comunque nel limite di spesa di € 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi "trainanti" ammessi al superbonus energetico o anche antisismico. Inoltre, in caso di interventi di ristrutturazione, edilizia o urbanistica, o di nuova costruzione (ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), e) e f), del D.P.R. 380/2001), il limite di spesa è ridotto a € 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

### **Superbonus rimodulato per le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici**

Rimodulazione di importi non del tutto favorevole per le spese ammesse al superbonus, sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (art. 16-ter del D.L. 63/2013): la detrazione viene riconosciuta nella percentuale del 110% - da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo, che si riducono a quattro per la parte di spesa sostenuta nel 2022 - se l'installazione è eseguita congiuntamente a uno degli interventi "trainanti" di natura energetica nel rispetto dei seguenti limiti di spesa:

- › € 2.000 per gli edifici unifamiliari o le unità situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- › € 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un massimo di 8 colonnine;
- › € 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino più di 8 colonnine.

L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

Sono fatti salvi gli interventi già in corso di esecuzione per i quali continua a operare il preesistente tetto di spesa agevolabile di €

3.000 annui (elevato a 3.300 dal superbonus) riferito al contempo a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica - se la spesa è sostenuta da più contribuenti, nel limite massimo previsto, va ripartita tra gli aventi diritto in base al costo sostenuto da ciascuno - e a ciascun contribuente, cosicché costituisce anche l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione, e ciò anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica, ancorché riferite a differenti unità immobiliari.

A fronte della riduzione degli importi unitari, sembra ora possibile fruire del bonus per uno stesso contribuente con riferimento a più unità immobiliari possedute o detenute, di tipo unifamiliare o situate in edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e dotati di accessi autonomi dall'esterno.

### **Novità in tema di quorum per le delibere condominiali**

Il D.L. "Agosto" aveva inserito nell'art. 119 del D.L. "Rilancio" una importante disposizione, volta a favorire - e, quindi, a permettere e accelerare - l'approvazione degli interventi su parti condominiali ammessi al superbonus, norma al contempo criticata per la sua ampia portata, idonea a prevaricare la libera decisione dei singoli condomini a favore di una minoranza condominiale abbastanza ristretta in quanto rappresentativa di "almeno un terzo del valore dell'edificio".

La disposizione in questione ha infatti disposto che "Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art. 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli

interventuti e almeno un terzo del valore dell'edificio”.

Senza modificare la suddetta disposizione, e sempre con il fine di “sbloccare” gli interventi nei contesti condominiali, la legge 178/2020 ha ora integrato la normativa sui quorum ristretti stabilendo anche che “Le deliberazioni dell’assemblea del condominio, aventi per oggetto l’imputazione a uno o più condomini dell’intera spesa riferita all’intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole”.

In tal modo si punta a far sì che il disaccordo fra condomini possa essere risolto facendo “confluire” su una parte soltanto di essi gli oneri e i benefici fiscali (ricordiamo sempre che il superbonus comporta un incentivo che supera del 10% la spesa ammessa).

Sullo spinoso tema delle delibere condominiali richiamiamo anche il contenuto della FAQ pubblicata sul sito dell’AdE nella quale si riconosce la spettanza del superbonus anche nei casi particolari in cui l’assemblea condominiale autorizzi alcuni condòmini a realizzare a loro spese l’intervento sulla parte esterna che interessa la singola unità abitativa e sempre che siano rispettati tutti i requisiti previsti per accedere al superbonus e, quindi, purché l’intervento riguardi una parte superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’intero edificio e assicurati il miglioramento di almeno due classi energetiche dell’intero edificio o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante APE.

### **Chiarimento sulle polizze assicurative dei tecnici**

Come noto, la disciplina del superbonus impone ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni di stipulare “una polizza di as-

sicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a € 500.000, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall’attività prestata”. Il compito è particolarmente delicato perché, oltre a esporre il professionista a gravose sanzioni, amministrative ed eventualmente penali, in caso di non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio fiscale a danno del contribuente.

Importanti chiarimenti sono stati forniti di recente dalla circ. n. 30/E/2020 (par. 6.4.1. e 6.4.2) che – a fronte di una norma poco chiara – ha confermato l’interpretazione secondo cui la legge non impone ai tecnici abilitati di stipulare una polizza ad hoc per il superbonus ed è quindi possibile adeguare le polizze in corso rispettando quanto precisato dall’art. 119, comma 14, del D.L. “Rilancio”.

In tale contesto, la legge di Bilancio 2021 ha ora confermato la duplice possibilità per il tecnico asseveratore/attestatore di integrare la polizza preesistente o di stipularne una “dedicata” al superbonus, regolamentando più in dettaglio la materia come segue:

- › l’obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell’art. 5 del regolamento di cui al D.P.R. 137 del 7 agosto 2012, purché questa: a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione; b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione riferito al superbonus, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario; c) garantisca, se in operatività di

“claims made”, un’ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch’essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti;<sup>3</sup>

- › in alternativa, il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui all’art. 119 con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a € 500.000, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile (quella di carattere “generale” stipulata dal medesimo professionista) di cui alla predetta lett. a).

### **Obbligo di cartellonistica**

Per gli interventi oggetto del superbonus, nel cartello esposto presso il cantiere in luogo ben visibile e accessibile, va indicata anche la dicitura: “Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 77 del 17 luglio 2020, superbonus 110% per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici”. Tale obbligo deve essere rispettato dal 1° gennaio 2021 integrando i cartelli anche nei cantieri in corso.

### **Assunzioni comunali finalizzate agli interventi del superbonus**

Al fine di consentire ai Comuni di fare fronte tempestivamente ai maggiori oneri di gestione dei procedimenti connessi all’erogazione del superbonus, la legge 178/2020 autorizza per l’anno 2021 l’assunzione, a tempo determinato e a tempo parziale e per la durata massima di un anno, non rinnovabile, di personale da impiegare al potenziamento degli

uffici preposti ai suddetti adempimenti, che i Comuni possono utilizzare anche in forma associata.

### **Proroghe del superbonus previa autorizzazione UE**

Il comma 74 precisa che l’efficacia delle proroghe di cui ai commi da 66 a 72 (di fatto, trattasi “solo” di quelle sul superbonus) resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell’Unione europea e che restano fermi gli obblighi di monitoraggio e di rendicontazione previsti nel Piano nazionale per la ripresa e la resilienza per tale progetto.

### **Equo compenso per i professionisti**

Per completezza, merita di essere ricordata anche un’altra importante e recentissima norma introdotta – in questo caso - con la conversione del D.L. “Ristori” (D.L. 137 del 28 ottobre 2020) ad opera della legge 176 del 18 dicembre 2020 (testo coordinato nella G.U. 319 del 24 dicembre 2020).

L’art. 17 ter (“Disposizioni urgenti in materia di equo compenso per le prestazioni professionali”) dispone, infatti, che ai fini di quanto disposto dagli artt. 119 e 121 del D.L. “Rilancio” e dal D.M. sviluppo del 6 agosto 2020, in materia di requisiti tecnici per l’accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici (“ecobonus”) e per quelle sull’efficientamento energetico previste dalla detrazione per il recupero edilizio, sotto forma di crediti di imposta o sconti sui corrispettivi, cedibili a soggetti terzi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, é fatto obbligo a questi ultimi di os-

---

3. Con la clausola “claims made” la copertura opera per i sinistri attivati dalla richiesta di risarcimento che l’assicurato riceve durante il periodo di validità della polizza, pertanto le garanzie operano anche se il professionista non era assicurato al momento in cui ha commesso l’errore, essendo sufficiente che lo sia prima di ricevere la richiesta di risarcimento danni. Ben diversamente, con la clausola “Loss occurrence”, affinché vi sia copertura assicurativa, occorre che la polizza sia sottoscritta prima che il professionista commetta l’errore professionale.

servare le disposizioni sull'equo compenso previste dall'art. 13-bis della legge 247/2012, nei riguardi dei professionisti incaricati degli interventi per i lavori previsti, iscritti ai relativi ordini o collegi professionali.

La misura è volta a prevenire comportamenti speculativi, a danno dei professionisti dell'area tecnica, da parte di soggetti dotati di particolare forza contrattuale in relazione alle attività di ef-

ficientamento energetico ammesse al Superbonus o ad altri bonus fiscali a ciò finalizzati.

Al Ministro dello sviluppo economico, d'intesa con il Ministro per la Pubblica amministrazione, è demandato il compito di garantire le misure di vigilanza e segnalare le violazioni all'Autorità garante della concorrenza e del mercato, ai fini del rispetto della novella.

# CODICE DEL CONDOMINIO

di **A. Scarpa, R. Triola, G. A. Chiesi**

L'opera rappresenta un 'Testo unico' del condominio negli edifici. In primo piano sono posti gli articoli da 1117 a 1139 del codice civile e gli articoli da 61 a 72 delle disposizioni di attuazione, costituenti la disciplina primaria del condominio. Sono altresì oggetto di analisi le norme in tema di proprietà, di comunione, di mandato, di pubblicità immobiliare, di responsabilità civile, nonché una selezione di articoli dei codici penale, di procedura civile e di procedura penale.

SistemaFrizzera



ACQUISTA  
SUBITO  
IL VOLUME

SHOPPING  
ON LINE  
**24!**  
[www.shopping24.it](http://www.shopping24.it)



NELLE LIBRERIE  
PROFESSIONALI

Pagg. **544**  
€ **68,00**

Link diretto al prodotto: [offerte.ilsole24ore.com/codicecondominio](http://offerte.ilsole24ore.com/codicecondominio)

SERVIZIO CLIENTI LIBRI - tel. 02/30.300.600 - [servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com](mailto:servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com)

GRUPPO **24** ORE