

Che cosa è il Superbonus 110% e cosa prevede.

E' una misura di **incentivazione** introdotta con decreto legge rilancio del 19 maggio 2020. (artt. 119 e 121)

Obiettivo: rendere più efficienti, e più sicure, le abitazioni attraverso l'efficientamento energetico e antisismico.

Il Superbonus prevede un'aliquota di detrazione del 110% da dividere in 5 anni, nel **limite massimo** di **predefiniti valori di detrazione** variabili in funzione della grandezza dell'edificio e della tipologia di intervento **MA solo a determinate condizioni:**

Le NOVITA' introdotte dalla misura :

- innalzamento dell'aliquota e modalità di fruizione

Il beneficiario della detrazione ha la possibilità di:

- **accedere direttamente alla detrazione**, pagando quindi l'intero importo dei lavori e ricevendo il 110% degli importi ammessi dilazionato in 5 anni;
- ricevere direttamente dal soggetto che realizza gli interventi uno **sconto in fattura** pari al 110% dell'importo dei lavori sostenuti. Sarà quest'ultimo a beneficiare in 5 anni della detrazione;
- **cedere il credito** ad un soggetto terzo, compreso un istituto finanziario o assicurativo, pagando un importo ridotto dei lavori, di una quantità pari all'attualizzazione all'anno zero della quota ceduta. Sarà quest'ultimo a beneficiare in 5 anni della detrazione.

Sono ammesse alla cessione del credito o sconto in fattura non solo le spese oggetto del Superbonus, ma anche altre detrazioni fiscali spettanti (secondo altri meccanismi vigenti) su lavori realizzati sull'edificio.

Le CONDIZIONI di ammissibilità

QUALI IMMOBILI

edificio o unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

QUALI SOGGETTI -

- a) dai condomìni **e 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**²⁵;
- b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;
- c) dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli 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 ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica²⁶;
- d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci; **d-bis) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale [...], dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri [...]; e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali [...];**e

QUALI INTERVENTI

gli **interventi** ritenuti prioritari (trainanti) e secondari (trainati), quest'ultimi solo se realizzati congiuntamente con i primi. Gli interventi energetici trainanti sono quelli di isolamento termico di superfici opache oltre il 25% della superficie disperdente, con materiali sostenibili, e di sostituzione degli impianti di climatizzazione; quelli trainati sono invece relativi all'installazione di sistemi building automation, infissi, schermature solari, scaldacqua a pompa di calore, eliminazione delle barriere architettoniche, impianti fotovoltaici con sistemi di accumulo, infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

QUALI REQUISITI:

CONFORMITA' URBANISTICA

RISPETTO DEI REQUISITI TECNICI CON:

- SUPERAMENTO DUE CLASSI ENERGETICHE
- RIDUZIONE RISCHIO SISMICO

RISPETTO E CONGRUITA' DEI PARAMETRI DI SPESA (PER IL COSTO DEI LAVORI E PER LE SPESE PROFESSIONALI);

n.b.: SONO STATE ESCLUSE LE SPESE DI GESTIONE ECONOMICA DEGLI INTERVENTI (v.interpelli Ag.Entrate).

aiga

Superbonus 110% - un'occasione per il miglioramento del paese

30 aprile 2021

arch.Stefano Galati - OAGE

ASSEVERAZIONE

Per tutti gli interventi, è necessario che il tecnico abilitato rilasci specifiche **asseverazioni** per il rispetto dei requisiti tecnici degli interventi e della riduzione del rischio sismico, nonché dei costi massimi specifici. Si rimanda ai [Decreti del 6 agosto 2020](#) del Ministero dello sviluppo economico (**DM Requisiti tecnici e DM Asseverazioni**) per ulteriori approfondimenti. Inoltre, gli interventi di efficienza energetica devono garantire almeno la riduzione di due classi energetiche rispetto alla situazione ante intervento.

Le attività di verifica e controllo di natura tecnica sono affidate ad ENEA, nel rispetto del DM Asseverazioni, mentre quelle di natura fiscale sono affidate dall'Agenzia delle Entrate, nel rispetto delle proprie circolari in materia di detrazioni.

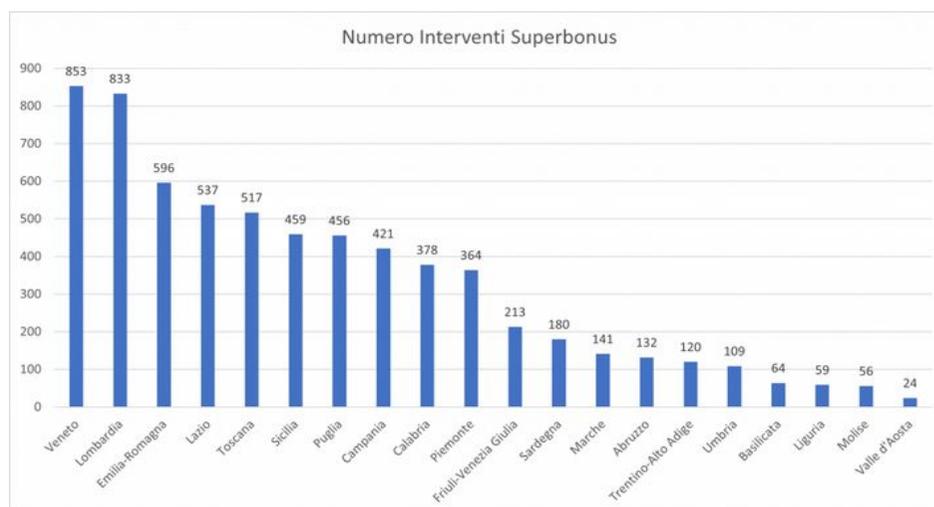
CRITICITA'

Le misure si sono sovrapposte in un tumultuoso vortice normativo e regolamentare condito di circolari, interpelli e collegati di ogni tipo. Un incrocio tra norme fiscali che definiscono interventi edilizi e norme edilizie che inesorabilmente, consegnate alla sola visione legale ed a volte ideologica, alimentano la palpabile confusione fra tutte le figure coinvolte: Tecnici, Professionisti, amministratori, privati cittadini, Enti Pubblici, ecc.

Si tratta comunque della più corposa occasione che lo Stato abbia mai messo in campo, e soprattutto con il meccanismo del credito di imposta e della sua cessione, diffuso ed applicabile a tutti i bonus, che costituisce una occasione unica.

I dati oggettivi evidenziano ad oggi uno scenario che sottolinea la complessità della gestione e attuazione degli interventi che ritroviamo anche nei dati statistici diffusi da ENEA.

Stanno prendendo maggior campo i bonus tradizionali arricchiti dal Bonus facciate, con motivazioni sulle quali riflettere.



LA CENTRALITA' DEL PROGETTO

È necessaria la spinta delle professioni, anello di congiunzione tra la norma i cittadini la pubblica amministrazione l'impresa. Il soggetto asseveratore deve ricondurre gli interventi alla CENTRALITA' DEL PROGETTO.

Si tratta infatti di interventi edilizi che vanno a modificare le nostre città e il nostro ambiente costruito.

Non può essere ricondotto un intervento di trasformazione a un mero fatto economico, in mano a società o general contractor attente esclusivamente a parametri o cifre.

Che, non dimentichiamolo, devono poi essere sempre ASSEVERATI da un tecnico che ci mette la faccia, oltre che la propria professionalità.

L'obiettivo principale della misura è la rigenerazione delle città ed il punto è quello di fare ciò che è necessario per incrementare la qualità del patrimonio edilizio, la sicurezza, l'efficienza energetica e nel complesso la vivibilità degli ambienti in cui viviamo.

Es. zone soggette a vincoli paesaggistici e la progettazione tecnica

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Moltissimi sono gli interventi frenati dal primo passo, quello della verifica dello stato attuale, tecnicamente dello stato legittimo, in sostanza che non ci siano abusi (quali?). Ogni caso specifico narra di difficoltà interpretative, fra le quali anche la PA si trova in difficoltà, fra le possibili soluzioni, spesso diverse da regione a regione, previste dalla norma. Sanabilità modifiche esterne ante

Su questo pesa anche la mancata digitalizzazione di molte PA, nei meccanismi di verifica e consultazione degli archivi e nella presentazione di istanze.

aiga

Superbonus 110% - un'occasione per il miglioramento del paese

30 aprile 2021

arch.Stefano Galati - OAGE

COMPLESSITA' DELL'ITER BUROCRATICO E LE "INTERPRETAZIONI NORMATIVE"

Non esistono altre figure in grado di fare questo, di gestire le complessità e le particolarità, non certo i general contractor. E tra queste l'Architetto che è attore indispensabile nella connessione tra le specializzazioni per la qualità della città.

Le professioni con altre parti della società hanno chiesto e proposto miglioramenti. Per precisare norme edilizie e procedurali, ampliare i beneficiari, per ridurre gli oneri burocratici, per chiarire aspetti controversi e per riportare la norma nel suo alveo, che è fiscale e che per forza di cose deve armonizzarsi con la norma tecnica.

Esiste una miriade di argomenti tecnici soggetti a interpretazioni che frenano e ostacolano centinaia di pratiche.

LE TEMPISTICHE

Al momento attuale si sta verificando come le tempistiche necessarie per effettuare interventi corretti e rispettosi di tutti i parametri richiesti NON siano compatibili con i tempi ad oggi proposti.

Un prolungamento della misura o un suo inquadramento "a regime", metterebbe inoltre al riparo il mondo del lavoro e delle imprese da bolle speculative (che si stanno verificando attualmente sui costi di materie prime e impianti) e rischio di successivi crolli a partire dal termine della misura.