

**LE RISPOSTE DEGLI ESPERTI DI CONFEDILIZIA AI QUESITI DEI PARTECIPANTI AL WEBINAR SUL SUPERBONUS**

# Enti ecclesiastici esclusi, salvo le abitazioni in condominio

ItaliaOggi pubblica le risposte degli esperti di Confedilizia ai quesiti posti dai partecipanti al webinar di Confedilizia sul superbonus del 24 settembre 2020

## ENTI ECCLESIASTICI

**Il superbonus si può considerare applicabile anche agli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti?**

**Diocesi di F.B.**

Risponde Andrea Cartosio, Componente coordinamento tributario Confedilizia

Sebbene in prima istanza gli enti ecclesiastici rientravano tra i soggetti fruitori della detrazione del superbonus 110%, in sede di conversione del testo di legge è stata eliminata tale possibilità. Tuttavia, sarà possibile per tali enti sfruttare l'agevolazione relativamente alle abitazioni facenti parti di un condominio per quanto concerne le spese su parti comuni di edificio.

## DATA DELLE FATTURE

**Le fatture delle ditte devono riportare la descrizione della lavorazione in detrazione del superbonus? Se sì, il costo di ognuna va indicato singolarmente o meno?**

**Ing. G.G.**

Risponde Andrea Cartosio, Componente coordinamento tributario Confedilizia

La fattura relativa agli interventi dovrà essere emessa in ottemperanza al disposto dell'art. 21 dpr n. 633/1972. Risulta elemento essenziale del documento commerciale, così come previsto dalla lettera g) di detto articolo, l'esplicitazione della natura, qualità e quantità dei beni e dei servizi formanti oggetto dell'operazione. Ovviamente su ogni fattura dovrà essere indicato il costo unitario delle operazioni addebitate. Ogni fornitore provvederà all'emissione della fattura per quando di sua competenza.

## VINCOLO DEI TRAINANTI

**Quale tipo di vincolo è ammesso per evitare di fare i trainanti? Monumentale o paesaggistico o entrambi? Non è chiaro perché nel secondo caso tutti gli im-**

**bili dei centri storici potrebbero evitare i trainanti**

**Ing. G.G.**

Risponde Lorenzo Balsamelli, componente coordinamento tecnico Confedilizia

Come previsto dall'art.119 comma 2, dl n. 34/2020 [...] Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3), se vi è un qualsiasi vincolo previsto dal regolamento edilizio o altro dispositivo legislativo territoriale a qualsiasi livello che vieta l'esecuzione degli interventi trainanti, allora possono essere utilizzati anche solo i trainanti per raggiungere il doppio salto di classe. Attenzione però: il doppio salto di classe è condizione necessaria per ottenere il superbonus; il trainante può essere l'intervento sull'impianto.

## INCREMENTO COL CAPPOTTO

**L'incremento di classe del cappotto si somma a quello della centrale termica? Confermate invece che trainati si possono aggiungere solo se il trainato autonomamente consente il salto di due classi?**

**Rag. L.V.**

Risponde Lorenzo Balsamelli, componente coordinamento tecnico Confedilizia

L'incremento di classe deve essere garantito dall'insieme degli interventi previsti nella configurazione prescelta. Per il raggiungimento del doppio salto di classe si considerano: stato iniziale: edificio nello stato attuale; stato finale: edificio con tutti gli interventi previsti, trainati + trainanti. Quanto al secondo quesito, non è previsto che i trainati da soli devono garantire il doppio salto di classe.

## SUPERAMENTO CLASSI

**Il superamento delle due classi energetiche è obbligatorio? Perché la legge parla anche di miglioramento. Infatti le due classi sono difficilmente ottenibili in edifici vincolati**

**Ing. G.G.**

Risponde Lorenzo Balsamelli, componente coordinamento tecnico Confedilizia

Il superamento delle due classi è necessario. È specificato chiaramente dal comma 3 dell'art. 119, comma 3, dl n. 34/2020. È concesso un solo salto di classe solo per gli edifici che sono prima dell'intervento in classe A3, visto che possono al massimo arrivare in classe A4 (oltre alla classe A4 non c'è nulla).

## CALCOLO SUPERFICI

**Nel calcolo delle superfici per la determinazione del condominio residenziale o non residenziale, rientrano anche le superfici delle cantine e autorimesse annesse agli appartamenti/studi/uffici/negozi ecc. Rientrano nel calcolo anche autorimesse di proprietà di privati/uffici non residenti nel condominio?**

**G.V.**

Risponde Lorenzo Balsamelli, componente coordinamento tecnico Confedilizia

Si ritiene che le superfici che rientrano nel computo per lo scopo della determinazione della destinazione d'uso prevalente, siano solo quelle relative agli spazi riscaldati delle varie unità immobiliari servite (in conformità con i regolamenti edilizi, per es. se c'è una veranda riscaldata questa non solo non deve essere riscaldata ma è anche un abuso che deve essere sanato) dall'impianto di climatizzazione invernale.

## ACCORDO CREDITO

**È possibile, e come, ottenere un accordo preventivo con chi potrebbe accettare la cessione del credito?**

**C.T.**

Risponde Antonio Nucera, responsabile centro studi Confedilizia. È certamente possibile ma l'operazione va ovviamente concordata,

anche con riguardo alle modalità, con il potenziale cessionario.

## POSSESSO UNITÀ SINGOLE

**Chi possiede 2 o più unità singole (non appartamenti in condominio) ha diritto al superbonus 110% per i lavori che eseguirà su tutte le proprietà?**

**M.A.D.C.**

Risponde Antonio Nucera, responsabile centro studi Confedilizia

La risposta cambia a seconda della tipologia di lavori che si intendono effettuare, in quanto il decreto «rilancio» ha previsto che il superbonus si applichi, limitatamente agli interventi di efficienza energetica, al massimo su due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Sono senza limitazioni invece gli interventi antisismici.

## AFFITTO E COMODATO

**Condominio minimo con quattro appartamenti e due proprietari; due appartamenti abitati dai proprietari, uno affittato e uno in comodato uso. Si può accedere all'ecobonus?**

**A.C.**

Risponde Antonio Nucera, responsabile centro studi Confedilizia

La risposta è affermativa. Al proposito l'Agenzia delle entrate, nella circolare n. 24/e dell'8 agosto scorso, ha evidenziato che il superbonus è applicabile al condominio minimo e ha specificato che «al fine di beneficiare del Superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio».

2 - continua

Le precedenti puntate sono state pubblicate su ItaliaOggi del 25 e del 26 settembre