



Pesaro, lì 09/10/2020

**DOCUMENTO DI ANALISI, CRITICA E PROPOSTA
SULLE DISPOSIZIONI DI CUI AGLI ARTT. 119, 121 DELLA L. 77/2020
DI CONVERSIONE DEL D.L. 18/05/2002 N. 34 – c.d. "SUPERBONUS 110%"**

PREMESSA

La scrivente Commissione, dopo un attenta lettura di tutti i dispositivi normativi, frequentati corsi, letti approfondimenti e linee guida di autorevoli commentatori e non da ultimo sulla scorta delle proprie esperienze professionali maturate nei primi lavori che si stanno progettando con i nuovi incentivi, ha pensato di redigere il presente documento come base condivisa di discussione ed approfondimento, nonché stimolo al miglioramento del provvedimento nel suo complesso.

Infatti, pur riconoscendo la bontà e le lodevoli finalità del provvedimento, che sono:

- messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente;
- risparmio energetico;
- rilancio dell'economia nazionale gravemente prostrata dal lockdown causato dalla pandemia COVID-19;

nondimeno ha ravvisato sia in seno al provvedimento, che nella sua successiva declinazione operativa (DM Attuativi, Circolari, Pareri, ecc.) una serie di imprecisioni, contraddizioni, mancanze, che ne complicano e limitano l'attuazione pratica.

Tutto ciò premesso, per quanto ad oggi dato di conoscere, con il presente documento si è cercato di spostare l'attenzione sulle lacune e contraddizioni, con l'intento dar adito ad un più ampio dibattito, financo ad approdare ad auspicabili chiarimenti e correzioni da parte degli Enti governativi.

Nella trattazione si farà più volte riferimento allo Speciale de IL SOLE 24 ORE "BONUS 110% - LA GUIDA COMPLETA" in quanto da molti ritenuta la guida più autorevole e completa sul tema, anche se, come si vedrà più avanti, in alcuni punti presenta posizioni e passaggi non condivisibili.

SOMMARIO

01 – AMBITO OGGETTIVO	3
02 – AMBITO SOGGETTIVO.....	5
03 – INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE (D/R)	7
04 – SISMA BONUS	9
05 – MASSIMALI DI SPESA PER INTERVENTI TRAINATI.....	12
06 – ASSEVERAZIONI	13
07 – SICUREZZA ED ASSICURAZIONI	14
08 – CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA	17
09 – TABELLA DI SINTESI DEGLI INTERVENTI	18
10 – LE COMPETENZE PROFESSIONALI	22
11 – FAQ	24

01 – AMBITO OGGETTIVO

L'ambito oggettivo di intervento è individuato all'art. 119, commi da 1 a 8, in cui sono elencati tutti gli interventi agevolabili.

Il comma 1, lettera a) recita:

a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento 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.

La formulazione del primo periodo fa riferimento genericamente all'edificio senza precisarne la destinazione d'uso, nel secondo periodo invece offre la possibilità di calcolare il 25% della superficie sulla singola unità immobiliare (e non sull'intero edificio), qualora la stessa faccia parte di un edificio plurifamiliare.

Non si comprende il motivo per cui l'AdE, nella Circolare 24/E del 8/8/20 utilizzi esclusivamente la locuzione "residenziale", quando al comma a) non se ne fa riferimento, infatti anche al secondo periodo, l'intervento agevolabile è riferito all'unità immobiliare genericamente considerata, purché ricompresa all'interno di edificio plurifamiliare.

Viene da pensare ad esempio ad un ufficio ricavato all'interno di un complesso residenziale.

D'altronde la stessa AdE ha ravvisato la necessità di precisare che un complesso edilizio può considerarsi residenziale se almeno il 50% della superficie ha tale destinazione.

Il Ministero dovrebbe invece chiarire in modo univoco la definizione di edificio, atteso che l'art.2 comma 1, lettera a) del D.Lgs. 192/05, da cui deriva, fornisce una duplice formulazione

Definizione art. 2, comma 1 lettera a) Dlgs.192/05:

Edificio è un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi ad un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti.

Le considerazioni di cui al comma 1 lettera a) valgono anche per il comma 1 lettera b)

b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria,

Gli interventi sono previsti nelle parti comuni di edifici: non ci sono indicazioni sulla destinazione d'uso degli stessi né sulla necessità che siano condomini (devono solo esserci parti comuni).

Al comma 1 lettera c)

c) interventi sugli 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 per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria.

A differenza dei precedenti, la norma precisa la tipologia unifamiliare dell'edificio, pur garantendo la stessa agevolazione alle unità immobiliari situate all'interno di edificio plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Nei commi successivi fino al n.8, l'articolo non fa più riferimento diretto all'ambito oggettivo.

In funzione di quanto sopra si ritiene che:

- l'ambito oggettivo individuato nell'art.119 sia legato esclusivamente alla nozione di edificio/unità immobiliare, fatta eccezione per il comma 1c) in cui è richiesta la caratteristica di unifamiliarità;
- non sia congruente con il dettato normativo l'utilizzo della locuzione "residenziale" presente nei chiarimenti dell'AdE nella Circolare 24/E del 8/8/20;
- il Ministero debba chiarire in modo univoco la definizione di edificio.

Proposta:

Dato che un edificio ha una vita utile di diversi decenni e che nell'ambito di questa le destinazioni d'uso di una o più unità che lo compongono possono cambiare più volte, l'oggetto del provvedimento dovrebbe essere univoco e non "ad assetto variabile".

Tipico esempio è la presenza di uffici sparsi ai vari piani all'interno di edifici a destinazione residenziale: pensare di cambiare gli infissi come intervento trainato solo ad alcune unità e non ad altre, porta ad un patchwork poco coerente con la finalità del provvedimento.

In sostanza: l'ambito di applicazione dovrebbe essere per lo più oggettivo, non soggettivo, inquadrando come oggetto l'edificio inteso come corpo di fabbrica, sul quale applicare interventi di messa in sicurezza sismica e di efficientamento energetico, in modo da allungarne la vita utile e conseguire risparmi per la collettività, indipendentemente dall'assetto proprietario e dalle destinazioni d'uso che possono variare nel tempo.

02 – AMBITO SOGGETTIVO

02.1 – Persone fisiche escluse dagli interventi su parti comuni?

L'ambito soggettivo di intervento è individuato all'art.119 comma 9 in cui sono indicati i soggetti che possono accedere alle agevolazioni

9. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:

- a) dai condomini;
- 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 pubblica;
- 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 di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266; e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;
- e) le associazioni e le società sportive dilettantistiche iscritte al registro di cui all'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo n. 242 del 1999 riconosciuti i lavori di cui all'art 119 finalizzati ai soli immobili adibiti a spogliatoi.

02.2 – Un condominio di proprietà di un unico soggetto non è un condominio

Per quanto indicato alla lettera b), sembra che il normatore abbia voluto limitare la possibilità di intervento da parte delle persone fisiche all'unità immobiliare, escludendole dagli interventi sulle parti comuni, che sarebbero pertanto prerogativa solo dei condomini.

L'AdE opera una singolare interpretazione restrittiva secondo la quale se un edificio anche se composto di più unità accatastate separatamente, non si qualifica come "condominio" se il soggetto proprietario è lo stesso per tutte le unità.

A parte il fatto che – come messo in evidenza a più riprese anche da IL SOLE 24 ORE - questa lettura contrasta con le posizioni prese in precedenza dalla medesima AdE con riguardo al SISMA BONUS, si tratta di una posizione assolutamente non condivisibile, in quanto, dal punto di vista tecnico-ingegneristico non ha alcun pregio; non presenta un profilo oggettivo, ma soggettivo e temporaneo; viola lo spirito del provvedimento madre in quanto va ad escludere ingiustificatamente tutta una serie di edifici ed infine è di stimolo a comportamenti elusivi.

Andando con ordine:

a - Dal punto di vista tecnico-ingegneristico non ha alcun pregio

Se un edificio ha fognature, impianti, copertura e struttura portante comune a più unità catastali, questo, da un punto di vista tecnico, è un condominio, checché se ne dica, in quanto la definizione del Codice Civile su questo è alquanto chiara.

b - non presenta un profilo oggettivo, ma soggettivo e temporaneo

Uno o più immobili di uno stesso proprietario possono essere oggetto di pignoramento, donazione, successione, separazione dei beni, etc. alterando nel tempo l'unicità della proprietà, anche in maniera avulsa dalla volontà del soggetto inizialmente proprietario.

In tal caso l'edificio passerebbe da uni-dominio a condominio, potendovi applicare il SUPERBONUS, in base a circostanze estemporanee.

Un fabbricato o è un condominio, o non lo è: non può trattarsi di una qualifica "ad assetto variabile".

Infine: esistono edifici di un unico proprietario con numero di unità anche > 8, ad esempio quelli affittati agli studenti, che risultano giuridicamente costituiti come condominio da anni, con tanto di C.F. ed Amministratore, oltre che dotati di parti comuni evidenti, quali ingresso, autorimessa, soffitta, vano scala ascensore, cortile, ecc. Come si fa a non considerarli dei condomini a tutti gli effetti?

c – Si viola lo spirito del provvedimento sovraordinato

Il provvedimento legislativo sovraordinato oltre a promuovere il rilancio post lockdown dell'economia stimolando l'edilizia, ha il lodevole obiettivo di incentivare la messa in sicurezza statica e sismica dei fabbricati ed il loro efficientamento energetico.

L'interpretazione AdE va a limitare ingiustificatamente un'ampia platea di edifici, in palese contrasto con lo spirito del provvedimento, dato che il SUPERBONUS viene consentito anche agli edifici unifamiliari, dunque di un unico proprietario.

Paradossalmente, se un edificio con più unità immobiliari venisse accorpato in una sola, l'unico proprietario lo potrebbe applicare, a parità di ogni altro fattore.

d – Stimolo ad iniziative elusive

L'interpretazione dell'AdE, paradossalmente, è di stimolo ad iniziative elusive, quali passaggi di proprietà preventivi, anche di un sola unità immobiliare dell'edificio.

03 – INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE (D/R)

Tenuto conto che lo spirito della norma è indirizzato all'incentivazione degli interventi di riqualificazione energetica e di sicurezza strutturale, si ritiene che le ristrutturazioni mediante demolizione e ricostruzione (fedele o meno, con o senza incremento volumetrico) debbano essere favorite in quanto consentono di perseguire, nel migliore dei modi e con la massima affidabilità, la finalità normativa, andando nella direzione della sostruzione/rigenerazione urbana, che come trend è negli ultimi tempi preferito al recupero edilizio tradizionale.

Di contro, una lettura testuale del dettato normativo appare in contrasto con tale spirito, infatti, sebbene sia stato chiaramente stabilito che anche le D/R sono incentivabili con Superbonus, mancano indicazioni applicative chiare ed univoche.

03.01 – D/R con incremento volumetrico: “all-in” o spese ripartite pro-quota?

Posto che secondo la nuova definizione di ristrutturazione edilizia (introdotta con le modifiche apportate al DPR 380/2001 dal D.L. “Semplificazioni” convertito in L. 120/2020, in particolare dall'art.10), rientrano in questa categoria anche le demolizioni e ricostruzioni con incremento volumetrico, si rileva la necessità di chiarire come trattare ai fini dell'applicazione del Superbonus le spese collegate alla parte in ampliamento; in altri termini, queste ultime possono essere parimenti ammesse all'agevolazione come quelle collegate alla volumetria preesistente o restano invece escluse?

E con quale criterio si dovrebbero eventualmente suddividere le spese tra ampliamento e volumetria preesistente?

03.02 – Finestrature di progetto > finestrature stato di fatto.

Nel caso di D/R di un edificio è certamente probabile che possano cambiare le dimensioni ed il numero delle finestre, pertanto viene da chiedersi se è comunque lecito parlare di sostituzione di infissi con possibilità di accedere al SUPERBONUS per tutte le superfici finestrate di progetto, oppure ci si debba limitare alle sole superfici finestrate dello stato di fatto.

In generale, nello spirito del provvedimento, si ritiene debbano essere considerati l'oggetto “A” (edificio esistente da demolire) e l'oggetto “B” (edificio ricostruito, eventualmente anche con incremento volumetrico) e confrontarne le prestazioni globali, senza entrare nel merito dei singoli interventi, difficilmente paragonabili.

03.03 – Volumetrie non riscaldate nello stato di fatto che lo diventano col progetto.

Nel caso di D/R di un edificio che in origine era dotato di impianto termico, ma che aveva ambienti non riscaldati (soffitta, cantina, garage) posto che il super-ecobonus non si applica nel caso di ambienti non riscaldati, quale criterio utilizzare per determinare l'importo delle spese per efficientamento energetico che sono ammissibili a detrazione, considerato che a seguito dell'intervento gli ambienti in origine non riscaldati non sono più identificabili?

Inoltre, in questi casi in cui i lavori di ristrutturazione modificano il volume riscaldato (ad es. il recupero a fini abitativi di vani che in origine, avendo funzione accessoria, non erano riscaldati) come si deve eseguire il confronto tra APE pre e APE post?

03.04 – Come applicare i massimali di spesa?

Nel caso di ristrutturazione mediante D/R non è chiaro come applicare i massimali di spesa.

Siccome l'edificio viene demolito integralmente, va da sé che sono ammissibili a detrazione i costi di ricostruzione di tutti gli elementi costruttivi ed impiantistici che lo componevano.

Ma il costo di ricostruzione complessivo va confrontato con la somma di tutti i massimali di spesa delle categorie di bonus applicabili, oppure vanno confrontati separatamente costi e massimali delle varie categorie di lavoro, ragionando astrattamente come se l'edificio non fosse stato demolito?

Esempio

Edificio esistente bifamiliare intestato a due fratelli diviso orizzontalmente, fortemente lesionato e vicino alla strada nonostante ampia corte di proprietà a disposizione						
Ristrutturato mediante D/R senza cambio d'uso ma con traslazione per allontanamento dalla strada e divisione verticale delle due unità						
Superficie [mq]	300	Costo tot.	€ 360 000,00	di cui strutt.	€ 120 000,00	
somma dei massimali			confronto costi/massimali per categorie			
	mass. singolo	u.i.	mass. totale	lavori	costi	mass. totale
SISMA BONUS	€ 96 000,00	2	€ 192 000,00	strutture	€ 90 000,00	€ 170 000,00
				opere varie	€ 80 000,00	
ECO BONUS						
involucro	€ 40 000,00	2	€ 80 000,00	pareti	€ 60 000,00	€ 80 000,00
				copertura	€ 30 000,00	
infissi	€ 54 500,00	2	€ 109 000,00	infissi	€ 30 000,00	€ 30 000,00
impianto termico	€ 20 000,00	2	€ 40 000,00	impianti	€ 70 000,00	€ 40 000,00
Totale massimali			€ 421 000,00		€ 360 000,00	€ 320 000,00
copertura percentuale costi totali			117%			89%

Dall'esempio si vede chiaramente che, tenendo fissi i massimali di spesa di ciascuna categoria, i beneficiari non riescano a coprire i costi, malgrado una rimanenza positiva per i lavori strutturali (SISMA-BONUS = € 192.000,00 - € 170.000,00 = + € 22.000,00).

Una lettura con massimali rigidi per categoria è certamente in contrasto con la logica costruttiva, in quanto, come già detto, un intervento di rifacimento integrale delle strutture portanti, comporta normalmente la demolizione anche di elementi non strutturali ed impianti, che andrebbero ricostruiti come lavori accessori utilizzando il SISMA-BONUS.

04 – SISMA BONUS

04.01 – Interventi locali od a scala di edificio?

L'art. 119 comma 4 richiama gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, che a sua volta fa riferimento all'art. 16 bis comma 1, lettera i, del DPR 22/12/1986 n. 917 il quale recita testualmente: "interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari;"

Il disposto normativo sopra richiamato ammette al beneficio delle detrazioni fiscali con l'aliquota maggiorata del 110%, tutti gli interventi eseguiti sulle parti strutturali degli edifici siano essi finalizzati all'adozione di misure antisismiche, sia alla messa in sicurezza statica.

In particolare non esiste più alcuna differenza, in termini di aliquote incentivanti, tra i diversi interventi strutturali.

Tuttavia nel DPR 22/12/1986 n. 917 è precisato che gli interventi devono comprendere gli edifici nella loro interezza.

Pertanto, ci si chiede, se un intervento locale finalizzato a risolvere carenze di natura statica puntuali (si pensi alla sostituzione di un campo di solaio o alla sostituzione della sola copertura), oppure a risolvere carenze locali di risposta sismica (riparazione di un danno locale conseguente all'attivazione di un cinematismo di una porzione limitata), possa rientrare tra gli interventi incentivati, benché non coinvolga l'intero edificio, oppure se necessariamente le verifiche statiche e sismiche debbano essere estese all'intero edificio (intera unità strutturale) e debbano essere prese in considerazione tutte le carenze di natura statica/sismica, cosicché sia possibile certificare almeno la sicurezza statica dell'intero edificio e sia possibile determinare l'indicatore di rischio sismico.

A scanso di equivoci si rileva la necessità di creare un adeguato raccordo tra la L.77/2020 e le NTC 2018 cosicché sia chiaramente definito l'ambito di applicazione degli incentivi fiscali con corretto rimando alla definizione degli interventi strutturali realizzabili sulle costruzioni esistenti come definiti al §8.4 delle NTC/2018.

In particolare, è parere di chi scrive, che essendo stati equiparati in termini di detrazioni fiscali gli interventi strutturali che conseguono riduzione del rischio sismico certificabile attraverso passaggi di classe con quelli che non determinano alcun salto di classe, si deve intendere che tutti gli interventi di cui § 8.4 delle NTC siano ammessi alla detrazione del SUPER-SISMABONUS.

04.02 – Quale definizione di condominio per il SISMA-BONUS ordinario?

Nella Circolare AdE n. 19/E a pagina 277-278 si legge:

Interventi sulle parti comuni degli edifici

Se gli interventi antisismici sono realizzati sulle parti comuni di edifici, la detrazione spetta nelle seguenti misure:

- 75 per cento, nel caso di passaggio a una classe di rischio inferiore;

- 85 per cento, quando si passa a due classi di rischio inferiori.

La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e va ripartite in 5 quote annuali di pari importo.

L'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari.

Pertanto, ad esempio, nel caso in cui un edificio in condominio sia composto da 5 unità immobiliari e 3 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di euro 768.000 (96.000 euro x 8 unità) da attribuire ai condomini in base ai millesimi di proprietà o sulla base dei diversi criteri stabiliti dall'assemblea.

In altre parole, l'importo così calcolato costituisce l'ammontare massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Ciascun beneficiario, in sostanza, potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio che potrà essere anche di ammontare superiore a 96.000 euro.

Il capitolo riguarda le parti comuni degli edifici in generale, ma le percentuali riguardano le parti comuni degli edifici condominiali, così come l'esempio.

Poiché a pag. 249 la medesima Circolare recita:

Ciò in quanto per parti comuni devono intendersi quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari (Risoluzione 12.07.2007 n. 167)

Sarebbe importante sapere se quanto indicato nel capitolo sopra indicato sia riferibile solo ai condomini intesi come al punto 2 (che esclude quelli con unico soggetto proprietario), oppure si debba ritenere che esista una "doppia definizione di edificio condominiale" per cui in applicazione dei bonus ordinari sia sufficiente una pluralità di unità immobiliari per definire un condominio mentre per l'applicazione del SUPERBONUS sia richiesta anche una pluralità di soggetti proprietari.

Esempio.

Un edificio è composto da due unità immobiliari appartenenti ad unico proprietario.

Secondo l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate con circolare 24/E del 08/08/2020, nel presente caso, non formandosi il condominio, non trovano applicazione i Superbonus, tuttavia sono applicabili i bonus "ordinari" di cui agli artt. 14-16 del D.L. 63/2013 in particolare il SISMA-BONUS con un massimale di € 96.000,00 € per ciascuna unità immobiliare, ivi comprese le pertinenze.

Tuttavia non è chiaro in questo caso se siano applicabili le percentuali del 70%-80% (art.16 comma 1-quater D.L. 63/2013) o del 75%-85% (art.16 comma 1-quinquies D.L. 63/2013).

04.03 – SISMA BONUS "vendite": termine temporale per il rogito?

Il c.d. SISMA-BONUS "VENDITE", ora elevato al 110%, si applica agli acquirenti di immobili ristrutturati con miglioramento sismico di 1 o 2 Classi di Rischio Sismico a patto che il rogito avvenga entro 18 mesi dalla data della fine lavori.

Considerando però che il provvedimento vale per spese sostenute entro il 31/12/2021, come ci si deve regolare circa la data di fine lavori da cui decorrono i 18 mesi?

Deve rientrare anch'essa entro il 31/12/2021?

Oppure è la fine dei lavori strutturali (certificata ad esempio dalla Relazione A Strutture Ultimate) che deve avvenire entro tale termine?

Oppure ancora, è l'asseverazione iniziale, trasmessa entro l'inizio lavori, che deve essere inoltrata entro tale termine?

Quando il SISMA-BONUS è uscito si era lontani dal termine del 31/12/2021 non ci si è posti il problema, ma oggi, considerando una durata media di lavori di 12-18 mesi, sarebbe bene avere chiarezza per evitare il rischio di non usufruire dell'agevolazione.

04.04 – SISMA BONUS e BONUS CASA “ORDINARIO” 50%.

Nel caso di edificio unifamiliare è stato ampiamente chiarito che 96.000,00 € è il massimale omnicomprensivo tra il SISMA-BONUS ed il BONUS CASA ordinario al 50%.

Con l'introduzione del SUPERBONUS, tuttavia, identificandosi in linea di principio interventi differenti tra parti comuni e parti esclusive, questa distinzione non è più tanto chiara.

Esempio.

Condominio di 6 appartamenti che esegue lavori di miglioramento sismico con il SUPERBONUS per 250.000,00 € lordi.

Tre dei 6 appartamenti approfittano per rifare anche le finiture interne, con opere non connesse ai lavori precedenti (impianto elettrico, porte nuove, bagni nuovi, ecc.).

Quale dei due scenari esemplificati dalla seguente tabella è quello giusto?

Interpretazione 1 (cumulo tra lavori condominiali ed esclusivi)						
appartamento	millesimi	spesa	massimale condominiale	massimale singolo residuo	opere interne non strutturali	costi non detraibili
		€ 250 000,00				
		quota mill.				
1	100	€ 25 000,00	€ 96 000,00	€ 71 000,00	€ 38 000,00	€ -
2	100	€ 25 000,00	€ 96 000,00	€ 71 000,00		
3	150	€ 37 500,00	€ 96 000,00	€ 58 500,00		
4	150	€ 37 500,00	€ 96 000,00	€ 58 500,00	€ 75 000,00	-€ 16 500,00
5	250	€ 62 500,00	€ 96 000,00	€ 33 500,00		
6	250	€ 62 500,00	€ 96 000,00	€ 33 500,00	€ 53 000,00	-€ 19 500,00
Totale	1 000	€ 250 000,00	€ 576 000,00			
Interpretazione 2 (lavori condominiali ed esclusivi a sé stanti)						
appartamento	millesimi	spesa	massimale condominiale	massimale singolo residuo	opere interne non strutturali	costi non detraibili
		€ 250 000,00				
		quota mill.				
1	100	€ 25 000,00	€ 96 000,00	€ 96 000,00	€ 38 000,00	€ -
2	100	€ 25 000,00	€ 96 000,00	€ 96 000,00		
3	150	€ 37 500,00	€ 96 000,00	€ 96 000,00		
4	150	€ 37 500,00	€ 96 000,00	€ 96 000,00	€ 75 000,00	€ -
5	250	€ 62 500,00	€ 96 000,00	€ 96 000,00		
6	250	€ 62 500,00	€ 96 000,00	€ 96 000,00	€ 53 000,00	€ -
Totale	1 000	€ 250 000,00	€ 576 000,00			

05 – MASSIMALI DI SPESA PER INTERVENTI TRAINATI

Il comma 2 dell'art. 119 fa riferimento ai limiti di spesa stabiliti dalle norme vigenti.

La tabella della guida de IL SOLE 24 ORE, su questa base valuta i massimali di spesa facendo riferimento alla vecchia normativa.

Tuttavia, se la matematica non è opinione, invertendo la formula:

detrazione = limite di spesa x aliquota di detrazione

consegue che:

limite di spesa = limite di detrazione / aliquota di detrazione.

Essendo ora l'aliquota di detrazione del 110% ovvero un numero > 1,00 posto al denominatore, ciò comporta che il limite di spesa diventa paradossalmente inferiore al limite di detrazione.

Non si poteva indicare sin dall'inizio solo il limite di spesa per tutti gli interventi?

I due modelli, sotto rappresentati, portano a risultati completamente diversi.

	inversione formula			interpretazione IL SOLE 24 ORE		
	limite detrazione DL 63/2015 = detraz. superbonus	aliquota detrazione superbonus	limite di spesa Superbonus	aliquota detrazione DL 63/2015	limite di spesa Superbonus	detrazione superbonus 110%
infissi	€ 60,000.00	110%	€ 54,545.45	50%	€ 120,000.00	€ 132,000.00
schermature	€ 60,000.00	110%	€ 54,545.45	50%	€ 120,000.00	€ 132,000.00
caldaia	€ 30,000.00	110%	€ 27,272.73	50%	€ 60,000.00	€ 66,000.00
caldaia + termo	€ 30,000.00	110%	€ 27,272.73	65%	€ 46,153.85	€ 50,769.23
biomasse	€ 30,000.00	110%	€ 27,272.73	50%	€ 60,000.00	€ 66,000.00
microgeneraz.	€ 100,000.00	110%	€ 90,909.09	65%	€ 153,846.15	€ 169,230.77

06 – ASSEVERAZIONI

L'allegato B di cui al D.M. 329 del 6/8/2020, inerente la classificazione sismica delle costruzioni, da allegare alla richiesta di titolo edilizio, richiede di asseverare la congruità della spesa specificandone il costo complessivo.

Considerando che l'asseverazione di cui sopra deve essere prodotta alla richiesta del titolo abilitativo, quando la progettazione è nella fase definitiva (non esecutiva), non sempre si hanno disponibili gli elementi di computo finali attraverso i quali poter asseverare la spesa dell'intervento edilizio (ad esempio opere di demolizione e ripristino delle finiture), che tra l'altro potrebbero essere commissionate ad un professionista diverso dal progettista delle strutture.

Non è chiaro per quale motivo l'asseverazione di congruità dei costi relativa al superecobonus viene richiesta, giustamente, per SAL durante la realizzazione dell'opera, mentre quella relativa al supersismabonus viene richiesta anche prima dell'inizio dei lavori

Si ritiene importante che il Ministero chiarisca i motivi di tale richiesta che comporta immancabilmente un allungamento dei tempi di deposito/autorizzazione sismica dei progetti strutturali dovendo completare la progettazione esecutiva ed è in palese contrasto con le semplificazioni di cui il nostro Paese ha tanto bisogno

07 – SICUREZZA ED ASSICURAZIONI

Durante un Webinar specifico del 08/09/2020 organizzato dall'Ordine, il relatore ha fornito i seguenti chiarimenti e precisazioni

07.01 - LE CORRENTI TIPOLOGIE DI POLIZZE RCP COPRONO I RISCHI CONNESSI ALL'ASSEVERAZIONE SUPERBONUS?

Polizze "All Risk"

Coprono sicuramente il rischio connesso ad eventuali erronee asseverazioni SUPERBONUS, a meno che tale prestazione non sia esplicitamente riportata nelle esclusioni.

Trattandosi di una disposizione recentissima, tale circostanza è poco probabile che si verifichi nelle polizze in vigenza.

Polizze "Claims Made" (a rischi nominati)

Devono essere opportunamente integrate da un'appendice contrattuale specifica che includa tale rischio.

Attenzione al sotto-limite per danno patrimoniale, cui è ascrivibile anche il presunto danno erariale derivante da eventuali asseverazioni erronee: in alcune polizze tale sotto-limite è inferiore al massimale, quindi anche se il massimale è coprente il minimo di € 500.000,00 richiesto dalla normativa, non è detto che lo sia il sotto-limite.

Occorre accertarsi che il sotto-limite per danno patrimoniale sia almeno pari ad € 500.000,00.

E' in ogni caso importantissimo che le polizze coprano il danno solidale, in quanto è sempre più frequente che il professionista venga citato per danni in solido con l'impresa o le imprese appaltatrici e sia chiamato a rispondere anche per esse, sebbene riconosciuto colpevole per percentuali limitate del danno stesso, in quanto spesso insolvibili.

Non aver copertura sul danno solidale è come non avere la polizza!

Altro aspetto da non sottovalutare è la copertura dei costi legali, che in cause di importi elevati, qualora non coperti esplicitamente, potrebbero riservare spiacevoli sorprese.

07.02 - UNICA POLIZZA O POLIZZA SPECIFICA PER OGNI ASSEVERAZIONE?

In nessuno dei Decreti e Circolari che definiscono la materia vi sono riferimenti alla necessità di stipulare una polizza specifica per ogni asseverazione, tipo ex polizza "Merloni" per i LL.PP: si parla sempre di "polizza".

Vale anzi il contrario, in quanto negli allegati 1 e 2 del Decreto MISE "Asseverazioni" (rispettivamente modello DSAN per asseverazioni Stato Finale e SAL intermedi interventi ECO-BONUS 110%) al punto 3.2.1 vi è espressamente riportato l'elenco delle asseverazioni in precedenza rilasciate, da valere a scalare dal massimale coperto dell'unica polizza al fine di determinare la copertura residua dell'asseverazione corrente.

Per questo motivo le compagnie sono al momento tutte allineate sull'unica polizza, anche perché non è detto che eventuali più polizze sarebbero utili od efficaci in quanto non lavorerebbero in parallelo: nel caso si abbiano ad esempio 5 polizze integrative rispetto a quella in vigenza (già obbligatoria per i liberi professionisti in seguito alla riforma "Monti" del 2012) e si verificassero un paio di sinistri per erronea asseverazione, qualora entrambi fossero coperti dal massimale della polizza in vigenza, interverrebbe solo questa, le altre rimanendo completamente inerti, anche se stipulate per le ipotetiche due asseverazioni sinistrate.

07.03 – IMPORTO COMMISURATO AL NUMERO DELLE ASSEVERAZIONI RILASCIATE

Appurato che è sufficiente un'unica polizza, come va intesa la nozione "di importo commisurato al numero delle asseverazioni rilasciate e all'ammontare degli importi degli interventi oggetto delle asseverazioni"?

E come va eventualmente stabilita la "disponibilità residua della polizza"?

Si deve procedere "a scalare" come riportato nell'esempio seguente:

Professionista con polizza RCP di 500.000,00 € di massimale minimo.

Rilascia 3 asseverazioni:

asseverazione	importo	disponibilità residua
1	€ 127.000,00	373.000,00
2	€ 258.000,00	115.000,00
3	€ 96.000,00	19.000,00

A questo punto prima di rilasciarne una quarta asseverazione di importo > 19.000,00 € dovrebbe integrare il massimale, e così via fino all'ultima.

Si consiglia di non ridursi all'ultimo momento per integrare il massimale.

Esiste anche la problematica di copertura di sinistri diversi da quelli da asseverazioni SUPERBONUS.

In tal caso, nel dimensionare il massimale od integrarne uno esistente si deve tener conto anche dei sinistri o potenziali sinistri per altre prestazioni.

Se vi sono già citazioni giudiziali od anche solo richieste di danni pervenute da legali è bene tenerne conto, e, purtroppo, in base alla somma richiesta, non a quella che poi sarà eventualmente stabilita al termine della procedura, che notoriamente richiede anni.

In base all'esperienza accumulata si ritiene mediamente adeguato un massimale di partenza per la polizza base di 1.000.000,00 €, in particolare se si opera nel campo della sicurezza sui luoghi di lavoro ex D.Lgs.vo 81/08 ove le richieste di danni sono dell'ordine delle centinaia di migliaia di euro.

In generale l'approccio usato in materia dal DL Rilancio e Decreti/Circolari inerenti e conseguenti (copertura polizza = 100% importo asseverazioni) è criticabile sotto diversi aspetti:

- implica una netta sfiducia nelle capacità dei professionisti italiani, a fronte peraltro di un complesso normativo intricato, frammentario ed a tratti contraddittorio o non coordinato;
- dal punto di vista tecnico/assicurativo non tiene affatto conto del presupposto di natura statistica su cui poggia l'intero mondo assicurativo, ossia la ridotta probabilità di accadimento del sinistro durante il periodo di copertura: ragionando come sopra (copertura polizza = 100% importo asseverazioni) equivale ad assumere implicitamente una probabilità di accadimento del 100%, cosa evidentemente irragionevole, anche in considerazione del fatto che aumentando il numero di asseverazioni il numero percentuale dei sinistri diminuisce (se ne faccio 1 e la sbaglio, ho il 100%, se ne faccio 3 e ne sbaglio 1 ho il 33%, ecc.);
- l'importo del singolo sinistro non sarà poi mai pari all'intera detrazione, ma commisurato all'errore commesso (è improbabile che ci si sbaglia contemporaneamente su tutti gli interventi ammessi a detrazione, ad es. nel caso di ECO-BONUS l'errore non potrà riguardare allo stesso tempo o nella stessa misura interventi "a sé stanti" quali l'isolamento, impianto, fotovoltaico, infissi, ecc.);
- danno erariale o meno, una polizza non è una fidejussione a prima richiesta, per cui il danno va prima dimostrato in sede giudiziale previa ATP o CTU e poi liquidato dalla compagnia in esito alla sentenza od accordo conciliativo, che sappiamo benissimo essere in genere sempre minori della richiesta iniziale.

07.04 - MASSIMALI >> € 500.000,00

Nel caso di grandi studi professionali e/o lavori SUPERBONUS di elevato importo, ad es. per condomini di elevato numero di unità, è facile che il massimale minimo di € 500.000,00 venga raggiunto velocemente e superato anche di molto.

Esistono già casi di richiesta di coperture per decine di milioni di euro.

In tal caso come si deve operare?

Esiste un limite oltre al quale la compagnia potrebbe rifiutarsi di coprire l'assicurato?

Inoltre i costi dell'integrazione dei massimali potrebbero risultare proibitivi, anche in considerazione del fatto che la polizza va allegata all'asseverazione che viene rilasciata per lo sconto in fattura e/o

la cessione del credito, dunque prima che il professionista sia pagato per quella prestazione (soprattutto nel caso del 1° SAL del 30%) per cui dovrebbe anticiparla di tasca propria.

La linea da seguire è la seguente:

- per quanto detto prima, non aggiungere polizze parallele, piuttosto integrare la polizza in vigenza per step successivi sino al massimo che la compagnia è disponibile a coprire;
- normalmente le compagnie non hanno problemi ad aumentare i massimali sino a qualche milione di euro;
- i costi non sono insostenibili;
- raggiunto il massimo, si procede con polizze al 2° rischio, al 3° rischio e così via, che intervengono in cascata (fino a copertura di quella base in vigenza, eventualmente potenziata al massimo, interviene solo questa, poi, se i sinistri superano il massimale di questa, interviene la polizza al 2° rischio, poi quella al 3° rischio e così via);
- le polizze subordinate non costano molto, perché la relativa probabilità di sinistro è via via sempre più bassa a maggior ragione se quella base in vigenza ha un massimale elevato (in linea teorica è possibile interpretare questa come una sorta di franchigia di quelle subordinate).

Con questo meccanismo non ci sono problemi a coprire importi cumulativi delle asseverazioni anche molto elevati ed a costi sopportabili.

07.05 - DURATA DELLA COPERTURA EXTRA PER SUPERBONUS

Che durata devono avere le varie integrazioni della polizza base?

Considerando che il controllo sulle stesse viene esercitato dall'Agenzia delle Entrate sino a 5 anni dal termine del periodo quinquennale di detrazione, sono sufficienti 10 anni a decorrere da ogni asseverazione?

Sono sufficienti 10 anni a decorrere dal 1° anno di detrazione di ogni asseverazione per quanto attiene il rischio per danno erariale, ma non per il rischio connesso ad errori di progettazione/DL che, come noto, diversamente dalla responsabilità dell'appaltatore, non si estinguono nei 10 anni ma sono garantite a vita (addirittura a valere sugli eredi, in caso di sinistro post-mortem ed accettazione del lascito).

L'aspetto è molto dibattuto e controverso, ma finora l'orientamento giurisprudenziale prevalente è stato questo, anche se sono anni che le compagnie premono affinché la RCP sia legata allo stesso termine prescrittivo decennale stabilito dal C.C. per la realizzazione delle opere.

07.06 - RETROATTIVITA' E POSTUMA

In caso di cambio di polizza nel periodo di detrazione decennale di cui sopra, come ci si deve regolare in termini di retroattività e postuma?

E' sempre bene, per quanto possibile, stipulare polizze a retroattività illimitata.

Le eventuali asseverazioni di cui sono già decorsi i termini decennali di detrazione possono essere stralciate senza correre rischi dal massimale da coprire nella polizza subentrante?

Vale quanto detto sopra: OK per la copertura del danno erariale, KO per la copertura del danno per errori professionali, in particolare per la responsabilità solidale con la o le imprese appaltatrici: potrebbero infatti verificarsi dei casi in cui l'asseverazione non viene controllata o comunque contestata, ma il committente chiede i danni all'impresa ed in solido al DL per errori nell'esecuzione dei lavori.

08 – CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

08.01 – Oggetto del Provvedimento

L'opzione di cui al Punto 1.1 [*sconto in fattura/cessione credito*] può essere esercitata in relazione a ciascun SAL.

Per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020 [*SUPERBONUS*] i SAL non possono essere più di 2 per ciascun intervento complessivo e ciascun SAL deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.

Commenti/osservazioni:

- 1) Il limite dei 2 SAL vale solo per le cessioni del credito SUPERBONUS, non per le cessioni del credito ECO/SISMA BONUS ordinari e BONUS FACCIATE;
- 2) Comunque il limite dei 2 SAL vale per ciascun intervento complessivo pertanto in realtà i SAL possono essere >> 2 in quanto gli interventi complessivi sono almeno 2 (ECO-BONUS potenziato e SISMA-BONUS potenziato) se non 3, qualora si considerino separati i due interventi trainanti dell'ECO-BONUS (isolamento involucro ed impianto), o addirittura 4 se si considerano interventi trainati come intervento a sé stante. Questo non solo consente di avere pagamenti di minor importo e distanza temporale, ma agevola la separazione di competenze, pagamenti ed asseverazioni di congruità tra progettisti/DL potendosi nel caso più generale aversi 3 progettisti/DL diversi: edile/architettonico (in cui rientra l'isolamento termico, la sicurezza, ecc.), strutturale (SISMA-BONUS) ed impiantistico (fotovoltaico, caldaie, ecc.). Stessa cosa per le imprese, potendosi differenziare l'impresa edile da quella impiantistica.

08.02 – Requisiti per l'esercizio dell'opzione relativamente alle detrazioni spettanti nella misura del 110%

L'asseverazione di cui al Punto 2.1, lettere a) e b) [*ECO-BONUS e SISMA-BONUS rispettivamente*] è rilasciata al termine dei lavori o per ogni SAL.

L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione.

Commenti/osservazioni:

- 1) la "o" prima di "per ogni SAL" dovrebbe essere una "e" visto che nel DM "Asseverazioni" è chiarito che quella finale va rilasciata in ogni caso;
- 2) sarebbe opportuna maggior chiarezza, in quanto le asseverazioni sono di due tipi:
 - asseverazioni dei requisiti tecnici (ENEA per ECO-BONUS, DM 58/2017 e smi per SISMA-BONUS);
 - asseverazioni di congruità della spesa.

Quelle tecniche vanno trasmesse rispettivamente all'ENEA entro 90 gg. dalla fine dei lavori ed al SUE Comunale prima dell'inizio dei lavori.

Quelle di congruità vanno allegate ad ogni SAL per ciascun tipo di intervento.

Quelle intermedie, in corrispondenza dei SAL, non dovrebbero attestare alcun requisito tecnico, in quanto le realizzazioni sono parziali.

Inoltre, avendo natura, scopi e tempistiche diverse, non dovrebbero essere richiamate in maniera generica ed accomunate tra loro, ma distinte in asseverazioni di requisiti tecnici e asseverazioni di congruità dei costi.

08.03 – Il modulo di comunicazione dell'opzione.

Nel modulo di comunicazione dell'opzione di cessione del credito va inserito il numero dell'asseverazione SISMA BONUS, peccato che questa non è inviata all'ENEA e non ha alcun numero progressivo, per cui ogni professionista si dovrà inventare un proprio metodo.

Si ritiene che il normatore debba chiarire il punto, specificarne l'utilità e indicare un metodo di numerazione univoco.

09 – TABELLA DI SINTESI DEGLI INTERVENTI

La tabella di sintesi di cui all'allegato B - MEF - RGS - Prot. 159844 del 06/08/2020 – presenta diverse incongruenze.

Vista l'importanza della stessa, si propone di riorganizzarla per i seguenti motivi:

- renderla meglio leggibile, evitando rimandi a continue a note di fondo pagina;
- evitare la confusione tra le lettere minuscole di cui all'elenco dell'art. 1 e le lettere minuscole che numerano progressivamente gli interventi possibili (che in tutto sono 34!);
- individuare immediatamente gli interventi trainati e trainanti di cui al DL "Rilancio";
- eliminare errori ed incongruenze varie, quali le seguenti:
 - la nota (*) è applicata anche al titolo della tabella, nonostante si riferisca alle sole detrazioni;
 - nella nota (***) tra gli interventi trainanti è citata la lettera (o) [generatori d'aria calda a condensazione] sebbene nella tabella non sia annoverato tra quelli trainanti;
 - la nota (****) non è riportata in alcun punto della tabella, per cui non si sa a quale intervento si riferisca.
 - alle lettere r) e t) della tabella il riferimento normativo è errato (art. 1 anziché art. 14);

NUOVA TABELLA DI SINTESI DEGLI INTERVENTI (all. "B" Decreto MISE "Requisiti Ecobonus")

Legenda:

- in giallo: interventi trainati e trainanti di cui al DL "Rilancio";
- in neretto: limite normativo applicato a seconda dei casi alle spese od alle detrazioni.

Tipologia d'intervento Art. 2, c.1	Riferimento normativo	Definizione intervento	Detrazione massima ammissibile per ogni U.I.	Limite di spesa lorda ammissibile per ogni U.I.	Aliquota detrazione	N° anni su cui ripartire la detrazione	Note
a) Riqualificaz. globale	L. 296/2006 Art. 1, c. 344	Riqualificazione energetica globale	€ 100.000	€ 153.846	65%	10	
b) Involucro	L. 296/2006 Art. 1, c. 345	(i) Coibentaz. di strutture opache vertic. ed orizz. delim. vol. riscaldato	€ 60.000	€ 92.307 € 54.545	65% 110% se trainato	10 5 se trainato	Se gli interventi (i) e (ii) riguardano la stessa U.I. la detrazione complessiva rimane pari ad € 60.000,00 (?)
		(ii) Sostituzione di infissi delimitanti il volume riscaldato (?)	€ 60.000	€ 120.000 € 54.545	50% 110% se trainato	10 5 se trainato	
		(iii) Installazione di schermature solari	€ 60.000	€ 120.000 € 54.545	50% 110% se trainato	10 5 se trainato	
		(iv) Interventi su parti comuni > 25% superf. disperdente	€ 28.000 € 44.000	€ 40.000	70% 110% (?) se trainato	10 5 se trainato	
	D.L. 63/2013 Art. 14, c.2 quater	(v) Come sopra ma con qualità medie tabb. 3, 4 All. 1 DM 26/06/2015	€ 30.000	€ 40.000	75%	10	Possono comprendere, con stessi limiti di spesa ed aliquota di detrazione, la sostitut. degli infissi, l'installaz. delle schermature solari insistenti sulle stesse pareti oggetto degli interventi ed interventi su impianti termici centralizzati
	D.L. 63/2013 Art. 14, c.2 quarter.1	(vi) Come le due precedenti se in abbinamento con Sisma Bonus Z. 1-2-3 +1 Classe di Rischio	€ 108.800	€ 136.000	80%	10	
		(vii) Come le due precedenti se in abbinamento con Sisma Bonus Z. 1-2-3 + 2 Classi di Rischio	€ 115.600	€ 136.000	85%	10	
	L. 160/2019 Art. 1, c.220	(vii) Interventi su facciate con rifacim. intonaco > 10% in zona A e B	NO LIMITS	NO LIMITS	90%	10	"BONUS FACCIATE" fino al 31/12/2020

Tipologia d'intervento Art. 2, c.1		Riferimento normativo	Definizione intervento	Detrazione massima ammissibile per ogni U.I.	Limite di spesa lorda ammissibile per ogni U.I.	Aliquota detrazione	N° anni su cui ripartire la detrazione	Note
	(ix)	L. 77/2020 (ex DL 34/20) Art. 119, c.1, lett. a)	Interventi di isolamento con materiali CAM superfici opache orizz./vertic./inclinate > 25% sup. disperdente lorda dell'intero edificio (o U.I autonoma)	€ 55.000	€ 50.000 U.I. singola	110%	5	INTERVENTO TRAINANTE che insieme agli interventi trainati collegati consegua + 2 Classi Energ.
				€ 44.000	€ 40.000 condom. ≤ 8			
				€ 33.000	€ 30.000 condom. > 8			
c) collettori solari per produzione ACS		L. 296/2006 Art. 1, c. 346	Installazione di collettori solari per produz. ACS	€ 30.000	€ 46.153	65%	10	
					€ 27.272	110% se trainato	5 se trainato	
d) collettori solari per impianto di climatizzazione invernale +		L. 77/2020 (ex DL 34/20) Art. 119, c.1, lett. b)	Installazione di collettori solari in sostituz. anche parziale delle funzioni di riscaldamento ambiente e produz. ACS assolute prima dell'intervento dall'impianto climatizz. invernale esistente	€ 22.000	€ 20.000 condom. ≤ 8	110%	5	INTERVENTO TRAINANTE che insieme agli interventi trainati collegati consegua + 2 Classi Energ.
		L. 77/2020 (ex DL 34/20) Art. 119, c.1, lett. c)		€ 16.500	€ 15.000 condom. > 8			
					€ 33.000	€ 30.000 U.I. singola	110%	
e) sostituzione impianti di climatizzaz. invernale e produzione ACS	(i)	L. 296/2006 Art. 1, c. 347 e D.L. 63/2013 Art. 14, c.1	Sostituz. totale o parziale di impianto esistente con caldaia a condensaz. con $\eta_s > 0,9$	€ 30.000	€ 60.000	50%	10	
					€ 27.272	110% se trainato	5 se trainato	
	(ii)		Idem c.s. + dispositivi termoregolaz. evoluti	€ 30.000	€ 46.153	65%	10	
					€ 27.272	110% se trainato	5 se trainato	
	(iii)	L. 77/2020 (ex DL 34/20) Art. 119, c.1, lett. b)	Come precedente lettera (ii) in impianti centralizzati	€ 22.000	€ 20.000 condom. ≤ 8	110%	5	INTERVENTO TRAINANTE che insieme agli interventi trainati collegati consegua + 2 Classi Energ.
				€ 16.500	€ 15.000 condom. > 8			
		Idem c.s. Art. 119, c.1, lett. c)	Come precedente lettera (ii) in U.I. autonome	€ 33.000	€ 30.000 U.I. singola	110%	5	
	(iv)	L. 296/2006 Art. 1, c. 347	Sostituz. totale o parziale di impianto esistente con generatore di aria calda a condensazione	€ 30.000	€ 46.153	65%	10	(?)
	(v)		Sostituz. totale o parziale di impianto esistente con pompe si calore ad alta efficienza, anche con sistemi geotermici a bassa entalpia, con o senza ACS, per clima inv. ed estivo se reversibili	€ 30.000	€ 46.153	65%	10	
		€ 27.272			110% se trainato	5 se trainato		
	(vi)	L. 77/2020 (ex DL 34/20) Art. 119, c.1, lett. b)	Come precedente lettera (v) in impianti centralizzati	€ 22.000	€ 20.000 condom. ≤ 8	110%	5	INTERVENTO TRAINANTE che insieme agli interventi trainati collegati consegua + 2 Classi Energ.
				€ 16.500	€ 15.000 condom. > 8			
		Idem c.s. Art. 119, c.1, lett. c)	Come precedente lettera (v) in U.I. autonome	€ 33.000	€ 30.000 U.I. singola	110%	5	
	(vii)	D.L. 63/2013 Art. 14, c.1	Sostituz. totale o parziale di impianto esistente con impianto dotato di apparecchi ibridi	€ 30.000	€ 46.153	65%	10	
		L. 77/2020 (ex DL 34/20) Art. 119, c.1, lett. b)	Come precedente lettera (vii) in impianti centralizzati	€ 22.000	€ 20.000 condom. ≤ 8	110%	5	INTERVENTO TRAINANTE
				€ 16.500	€ 15.000 condom. > 8			

Tipologia d'intervento Art. 2, c.1		Riferimento normativo	Definizione intervento	Detrazione massima ammissibile per ogni U.I.	Limite di spesa lorda ammissibile per ogni U.I.	Aliquota detrazione	N° anni su cui ripartire la detrazione	Note
- segue - e) sostituzione impianti di climatizzaz. invernale e produzione ACS a condensaz., pompa di calore, ecc,	(viii)	Idem c.s. Art. 119, c.1, lett. c)	Come precedente lettera (vii) in U.I. autonome	€ 33.000	€ 30.000 U.I. singola	110%	5	che insieme agli interventi trainati collegati consegua + 2 Classi Energ.
	(ix)	D.L. 63/2013 Art. 14, c.1	Sostituz. totale o parziale di impianto esistente con impianto dotato di micro generatore di potenza elettrica ≤ 50 kW _e	€ 100.000	€ 153.846	65%	10	
					€ 90.909	110% se trainato	5 se trainato	
	(x)	L. 77/2020 (ex DL 34/20) Art. 119, c.1, lett. b)	Come precedente lettera (ix) in impianti centralizzati	€ 22.000	€ 20.000 condom. ≤ 8	110%	5	INTERVENTO TRAINANTE che insieme agli interventi trainati collegati consegua + 2 Classi Energ.
				€ 16.500	€ 15.000 condom. > 8			
		Idem c.s. Art. 119, c.1, lett. c)	Come precedente lettera (ix) in U.I. autonome	€ 33.000	€ 30.000 U.I. singola	110%	5	
	(xi)	D.L. 201/2011 Art. 4, c.4	Sostituz. di caldaacqua tradizionali con scaldaacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di ACS	€ 30.000	€ 46.153	65%	10	
	(xii)	L. 77/2020 (ex DL 34/20) Art. 119, c.1, lett. b)	Come precedente lettera (xi) in impianti centralizzati	€ 22.000	€ 20.000 condom. ≤ 8	110%	5	INTERVENTO TRAINANTE che insieme agli interventi trainati collegati consegua + 2 Classi Energ.
				€ 16.500	€ 15.000 condom. > 8			
		Idem c.s. Art. 119, c.1, lett. c)	Come precedente lettera (xi) in U.I. autonome	€ 33.000	€ 30.000 U.I. singola	110%	5	
	(xiii)	D.L. 63/2013 Art. 1, c. 2bis	Sostituz. totale o parziale di impianto esistente con impianto a biomasse combustibili	€ 30.000	€ 60.000	50%	10	
					€ 27.272	110% se trainato	5 se trainato	
	(xiv)	L. 77/2020 (ex DL 34/20) Art. 119, c.1, lett. c)	Come precedente lettera (xiii) con Classe 5 Stelle UE solo nelle aree non metanizzate non soggette a infraz. UE	€ 33.000	€ 30.000 U.I. singola	110%	5	INTERVENTO TRAINANTE che insieme agli interventi trainati collegati consegua + 2 Classi Energ.
	(xv)	L. 77/2020 (ex DL 34/20) Art. 119, c.1, lett. b)	Allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente solo per comuni montani no infraz. UE sia in impianti centralizzati che in U.I. autonome	€ 22.000	€ 20.000 condom. ≤ 8	110%	5	INTERVENTO TRAINANTE che insieme agli interventi trainati collegati consegua + 2 Classi Energ.
				€ 16.500	€ 15.000 condom. > 8			
	Idem c.s. Art. 119, c.1, lett. c)		€ 33.000	€ 30.000 U.I. singola	110%	5		
f) Installazione di sistemi di building automation		L. 208/2015 Art. 1, c. 88	Installazione nelle unità abitative di sistemi e dispositivi di building automation	€ 15.000	€ 23.076	65%	10	

Dubbi da chiarire:

1. L'intervento di cui alla lettera b), punto (ii) riguarda infissi delimitanti il volume riscaldato, ma negli allegati 1 e 2 del Decreto MISE "Asseverazioni" al punto 1.2 è esplicitamente inclusa tra gli interventi trainati anche la sostituzione degli infissi delle parti comuni, tipo curtain-wall, finestre o lucernai dei vani scala/ascensore e relativi atri e corridoi distributivi. Ma tali vani normalmente non sono riscaldati, anche se sarebbe corretto dal punto di vista tecnico isolarli sostituendone le parti finestrate, notoriamente molto dispersive, anche perché spesso di notevole estensione, in modo da non avere dispersioni indirette tramite le pareti dei vani riscaldati confinanti con questi.

2. Il limite cumulativo di cui alla lettera a), punti (i) e (ii) dovrebbe valere solo se entrambi gli interventi sono trainati, altrimenti no, ma non è chiaro.
3. L'intervento di cui alla lettera b), punto (iv) nella nota (*) è considerato tra quelli trainati ma nella Scheda Informativa (all. D del medesimo DM) è considerato accorpato agli interventi di cui ai successivi punti (v), (vi) e (vii) tra gli interventi non ammessi al SUPERBONUS.
4. L'intervento di cui alla lettera e), punto (iv) è considerato tra quelli trainanti, ma nel DL Rilancio non è citato esplicitamente.

10 – LE COMPETENZE PROFESSIONALI

Come al solito i professionisti quando si tratta di erogare prestazioni e garanzie sono al centro assoluto del provvedimento, con responsabilità enormi, elevate sanzioni ed onerosi obblighi assicurativi, ma poi, quand'è ora di pagare, citando gli AREA, "tutto tace"!

A livello di pagamenti sono citati solo i lavori, per i quali non si possono fare più di 2 SAL del 30% minimo ciascuno, per "ciascun intervento complessivo", ma non si tiene conto minimamente delle prestazioni professionali, le quali hanno numerosi aspetti specifici, non affatto adeguatamente rispecchiati nella logica dell'avanzamento lavori:

- I progetti, le analisi, i capitolati rappresentano il 70% del lavoro professionale, ma, se si vuole garantire il "costo zero" al beneficiario, non possono essere pagati in acconto, neanche a rimborso spese, fintantoché la prima impresa che opera non raggiunge il 30% del proprio lavoro svolto;
- Per le analisi iniziali occorrono ingenti costi di consulenti esterni (laboratori di prova, geologi, diagnostica strumentale, ecc.) che il professionista è costretto ad anticipare;
- Le prestazioni professionali sono suddivise tra più soggetti, alcuni dei quali con incidenza trasversale rispetto ai BONUS di competenza (ad es. la sicurezza nei cantieri, dove il soggetto è unico per tutti i lavori previsti);
- L'assicurazione a garanzia dell'asseverazione, di importo elevato, deve essere anticipata, in quanto deve accompagnare la fattura con sconto pari al corrispettivo o pro cessione, prima del relativo pagamento.

La seguente tabella esemplifica un classico caso di ECO SISMA BONUS al 110% dove sono incaricati svariati professionisti e consulenti.

Si ravvisano n. 5 "interventi complessivi", per un totale di n. 11 pagamenti tra SAL e saldi.

Categoria di lavoro	Bonus	fornitore	1° SAL	2° SAL	FINALE
lavori strutturali	sisma	impresa edile Geologo Lab. Prove Prog. Strutt. Collaudatore Coordinatore	35%	35%	30%
Coibentazione	eco-trainante	impresa edile Prog./DL Arch. Termotecnico Coordinatore	35%	35%	30%
Sostituz. Impianto termi eco-trainante		idraulico Termotecnico Coordinatore	50%		100%
infissi	eco-trainato	serramentista Prog./DL Arch. Termotecnico Coordinatore	50%		100%
impianto fotovoltaico	eco-trainato	elettricista Prog. Elettrico Coordinatore			100%

Per ogni "intervento complessivo" sono individuati i professionisti coinvolti, che tra l'altro potrebbero essere anche di più se si immagina che nel caso più generale progettista e DL possono essere figure distinte, come anche il CSP ed il CSE per la sicurezza nei cantieri.

Da questo specchietto emergono immediatamente le criticità di impostazione del provvedimento:

- Geologo e Laboratorio di Prove, che esauriscono la propria prestazione col progetto dovrebbero attendere la fine lavori per essere saldati (la stessa cosa varrebbe per il CSP, qualora fosse diverso dal CSE);
- Il CSE, figura trasversale a tutti gli interventi, dovrebbe emettere n. 11 fatture;
- Il termotecnico deve spaccettare la propria prestazione tra 3 diversi interventi;
- Idem per il progettista/DL generale;
- come poi si divide la parcella tra chi assevera e chi dirige i lavori di cappotto ed infissi non è dato di sapere;
- il termotecnico ed il progettista dell'impianto elettrico, ove le lavorazioni impiantistiche sono le ultime ad essere realizzate, sono costretti ad aspettare diversi mesi per vedere i primi soldi.

E' evidente la scarsa conoscenza da parte di chi ha scritto la norma del mondo delle professioni tecniche, che dovrebbe essere interpellato prima di ogni provvedimento, non solo dopo per "metterci la pezza" come troppo spesso accade (vedi terremoto Marche 2016).

11 – FAQ

Le FAQ sviluppate dall'ENEA, che siamo stati abituati a consultare nell'applicazione del Bonus Casa, hanno costituito, negli anni, un ottimo aiuto al mondo professionale per interpretare correttamente le norme in vigore e garantire il cittadino nella richiesta di contributo.

Non riusciamo a comprendere, pertanto, il significato della nota in calce alle FAQ pubblicate dal MEF, aggiornate al 24/09/2020, che riportiamo testualmente:

“Le presenti /FAQ svolgono una funzione meramente descrittiva ed a carattere sommario. Sono frutto di riflessioni tecniche prive di valenza ufficiale ed in nessun caso sono opponibili alle valutazioni di merito degli Enti competenti per materia”.

Se il ministero non se la sente di dare valenza formale alle proprie interpretazioni è molto curioso che chieda al mondo professionale asseverazioni sugli stessi argomenti.