


[home](#) / [areetematiche](#) / [normativa](#)

SUPERBONUS 110%: tutte le risposte ai dubbi degli Ingegneri

FOIV - Federazione Ordini Ingegneri Veneto - Mazzola Elena - Ingegnere - Gruppo di Lavoro Superbonus della Federazione Ordini Ingegneri Veneto 15/12/2021 4

Dalla sua nascita il Superbonus 110% si è dimostrato un tema tanto importante quanto complesso per tecnici e interi settori fondamentali per la nostra società.

Con l'obiettivo e la speranza di ottenere il maggior numero di risposte a quesiti ancora irrisolti, il **gruppo di lavoro del Superbonus della Federazione Ordini Ingegneri Veneto**, in seguito ad una analisi delle domande raccolte e pervenute tramite i suoi iscritti, si è confrontata attraverso l'Ing. Piero Maritan, l'Ing. Giordano Contin e l'Ing. Mariano Zanini con l'Ing. Giovanni Cardinale, Vicepresidente del [Consiglio Nazionale degli Ingegneri](#), l'Ing. Domenico Prisinzano di ENEA e gli Avv. Francesco Foltran e Avv. Federica Bardini dello Studio BM&A.

Di seguito i quesiti posti e le loro risposte e considerazioni suddivisi per macro-argomenti.

TEMATICA GENERALE

IL TITOLO ABILITATIVO PUO' ESSERE RIVISTO IN CORSO D'OPERA? *Esempio: Intervento di demo-ricostruzione di un complesso con + 3 U.I. (A + B + C), approvato con Permesso di Costruire. E' possibile realizzare lo stato di progetto inizialmente solo per 1 U.I. (A), rimandando in un secondo momento il completamento dell'intervento edilizio (B + C)? La chiusura dei lavori in tal caso, si ottiene con l'agibilità parziale della porzione realizzata (A)? Conseguentemente, la pratica 110% va impostata facendo riferimento ai lavori svolti in relazione all'intervento di demo-ricostruzione dell' U.I. (A)?*

Se le unità immobiliari A, B, e C fanno parte di un unico edificio (fabbricato), la relazione tecnica ex legge 10/91 sarà unica e si redigerà un solo APE ante e un solo APE post. Ne consegue che anche l'asseverazione sarà unica e in essa occorre riportare tutti i lavori. Se però le U.I. fanno parte dello stesso edificio e sono funzionalmente indipendenti, ai sensi dei commi 1 e i-bis dell'art. 119 del D.L. 34/2020, si può procedere per singola U.I.

COMPUTI METRICI ESTIMATIVI ASSEVERATI. *Alla luce degli importanti aumenti delle*

Rete **BIDIREZIONALE** pratica, veloce, economica




Il Magazine



Soluzioni Antisismiche Edilmatic per la prefabbricazione

Connessione
Tegolo-Trave
EDIL T.T.




materie prime, è lecito rivedere i computi metrici originariamente depositati in comune rimanendo all'interno dei prezzi unitari DEI?

Se i lavori sono stati iniziati, si presume che sia stato stipulato un contratto con l'impresa esecutrice e quindi appare ingiustificato la revisione dei prezzi. Su questo punto suggerisco di fare un interpello all'agenzia delle entrate. È chiaro che non possono essere ritoccati i limiti della spesa massima ammissibile in quanto stabiliti da una legge.

CHIUSURA LAVORI. *Cosa si intende con il termine lavoro realizzato:*

- *nel caso di Supersismabonus coincide con il deposito della relazione a struttura ultimata da parte del direttore dei lavori e la contestuale trasmissione dell'allegato B1 di cui al DM 28.02.2017 o è necessario il deposito del collaudo statico?*
- *nel caso in cui la pratica edilizia preveda la demo-ricostruzione con ampliamento è necessaria la fine lavori con relativa agibilità?*
- *nel caso di installazione di pannelli fotovoltaici – intervento trainato – è necessario la ricezione dell'accoglimento della domanda da parte del GSE per considerare tale intervento realizzato?*

Per Sismabonus è relazione a struttura ultimata.
L'Agenzia delle Entrate rinvia a istituzioni competenti e normativa tecnica. Al momento c'è una risposta definitiva a riguardo.

SPESE SOSTENUTE. *Nel caso in cui tutte le spese ammesse a incentivo vengano sostenute entro il termine previsto dal DL 34/2020 ma i lavori finiscano in data successiva, il beneficio decade?*

Le spese devono essere sostenute entro il termine della detrazione, mentre i lavori possono essere ultimati anche successivamente, ma in un tempo ragionevole.

PRATICHE EDILIZIE. *Se presentate prima del 01.06.2021: in caso di variante deve essere presentata la CILAS oppure si può continuare con il precedente titolo edilizio, che nel caso di una CILA o di una SCIA vuol dire presentare un'ulteriore CILA/SCIA prima dell'inizio delle opere?*

La norma fa riferimento alla possibilità di utilizzare la CILAS, per cui posso utilizzare un titolo di rango superiore che assorba anche gli interventi di Superbonus. Per le richieste già presentate, vale il principio tempus legit actum, quindi ho legittimamente presentato il titolo idoneo in vigore in quel momento e potrò ripresentare una variante ricollegandomi a quel titolo.

DEFINIZIONE DI CONDOMINIO E ABITAZIONE FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE. *E' possibile considerare come condominio una abitazione bifamiliare orizzontale o verticale di un unico proprietario con accesso indipendente per ogni singola unità, riscaldamento autonomo ed area di pertinenza esterna comune?*

La nozione di Condominio contenuta nell'articolo 119 è una nozione civilista, che quindi rinvia al Codice civile, cioè quell'edificio dove convivono proprietà esclusive solitarie con comproprietà sulle parti comuni. In base all'art. 1117 troviamo una serie molteplice di parti comuni. Quindi le parti comuni possono avere un rapporto di accessorietà con i singoli appartamenti di intensità diversi. La cassazione poi afferma che è sufficiente che ci siano delle



News

[Vedi tutte](#)

Mini condominio e Superbonus 110%: percentuali sui pagamenti, limiti di spesa, interventi trainati e trainanti

Milano: un nuovo edificio per il Business District The Sign di Covivio a firma Progetto CMR

Superbonus in condominio minimo: pertinenze dentro o fuori dal calcolo del massimale? Le discriminanti

Prevenzione sismica: i professionisti fanno sistema con la 4^a Giornata Nazionale

Banda larga: dal 2022 attestato obbligatorio per gli edifici digitalizzati! Novità per l'agibilità

Terremoto: Legnini chiede che il bonus 110% sia reso strutturale nei territori ad alto rischio

I software e la valutazione sismica degli edifici

Mobility Manager e PSCL: pubblicate le FAQ

Ipotesi di decadenza dal Superbonus 110%: la posizione del MEF e la normativa di riferimento

Cessione del credito per interventi di ristrutturazione dopo il Decreto Antifrodi: chi effettua la comunicazione?

parti comuni e non serve che ci sia un nesso forte tra queste unità, per cui basterebbe che ci siano delle parti comuni. Questo comporta che è necessario andare a considerare caso per caso, controllando gli atti di acquisto e verificando se esistono parti comuni o solo parti esclusive, ma non è obbligatorio che il condominio sia giuridicamente costituito. Ricordiamo che l'unità funzionalmente indipendente è stata introdotta per estendere la possibilità del Superbonus, per cui c'è la possibilità che in alcuni casi possano sussistere entrambe le possibilità per uno stesso immobile.

Quali sono gli elementi/criteri da considerare per capire se un'unità immobiliare C/2 sia o meno classificabile come pertinenza di un edificio unifamiliare?

La nozione di pertinenza ai fini fiscali è la nozione civilistica e non urbanistica, che implicherebbe un legame con un'altra unità, non aumentandone il carico urbanistico e non ha un valore di mercato autonomo. Ai fini fiscali, invece, vale la definizione civilistica all'art. 817 del Codice Civile che dice che è quella cosa che è destinata in modo durevole al servizio di un'altra cosa. Quindi gli elementi che dobbiamo andare a riscontrare sono quegli indici oggettivi sintomatici dell'accessorietà di un locale rispetto al bene principale. Va fatta un'analisi molto oggettiva e particolare per ogni caso e contestualizzata, capendo, ad esempio, qual è la volontà del proprietario su quell'unità e se è stata oggetto di contratti di locazione a parte.

TEMATICA SUPERSISMABONUS

CONGRUITA' DELLE SPESE SUPERSISMABONUS

Gli importi dei lavori e delle spese professionali da riportare nell'asseverazione di cui all'All.B del D.M. 329 del 06/08/2020 sono quelli ottenuti dai prezzi regionali e/o dai prezzi DEI per i lavori e dal c.d. Decreto parametri (D.M. 17/06/2016) per le spese professionali o, invece vanno inseriti gli importi pattuiti rispettivamente con l'impresa esecutrice dei lavori e con il progettista delle strutture? Oppure se Gli importi da riportare nell'Allegato devono essere al netto degli oneri di legge (IVA, Inarcassa, ecc.) o devono comprendere anche tali oneri in quanto rientranti tra le spese ammissibili?

Si deve far riferimento alle spese e ai lavori effettivamente realizzati, sia per le opere che per le spese tecniche. Ci deve essere una equivalenza tra una fattura fiscale del professionista e quanto viene inserito nei computi e nel calcolo delle spese. Gli importi riportati saranno compresi di tutti gli oneri di legge.

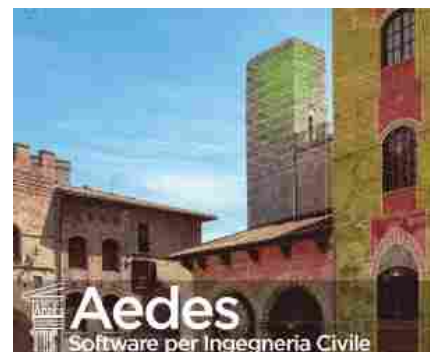
La congruità della spesa ammessa a detrazione può essere dimostrata con il solo importo totale dei lavori e delle spese professionali o, invece, la congruità deve essere dimostrata anche per ogni singolo prezzo unitario e singola prestazione professionale?

La congruità va valutata sul prezzo unitario e sulla singola prestazione professionale.

La congruità della spesa può far riferimento ad un ammontare inferiore rispetto all'importo complessivo dei lavori ammessi a detrazione, in modo da risultare prossimo all'importo massimo di spesa ammesso, oppure è necessario asseverare l'ammontare complessivo dell'intervento?

Nel caso di sfioramento dei massimali.

Inserisco sempre il valore totale complessivo, anche se superiore ai massimali. Questo vale anche nel calcolo successivo dei SAL.



REGISTRATI

**potrai accedere
ai contenuti riservati
e
ricevere la
Gazzetta di INGENIO**

#Gratis #eBook #downloadPDF
#soloCONTENUTI
#noDEM #noSPAM #noNOISE



STATO DI AVANZAMENTO LAVORI SUPERSISMABONUS – ALLEGATO 1 DEL D.M. N. 329 DEL 06/08/2020

Essendo anche le spese tecniche e accessorie rientranti tra quelle detraibili, tali voci di spesa rientrano sia nel complessivo da prendere a base per il calcolo sia nelle spese sostenute da computare ai fini del raggiungimento delle percentuali del S.A.L.?

Sì

SUPERBONUS PER ADEGUAMENTO DI UNA COSTRUZIONE CONFORME ALLE PREVIGENTI NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI (NTC 2008) A SEGUITO DI AMPLIAMENTO/SOPRAELEVAZIONE

Nel caso di una costruzione esistente progettata e realizzata in conformità alle previgenti norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008 (NTC 2008), oggetto di un intervento edilizio di ristrutturazione comportante l'aumento del numero di piani e/o della superficie abitabile, si chiede se:

Le spese per gli interventi di adeguamento, obbligatorio ai sensi del Cap. 8 delle vigenti norme tecniche per le costruzioni (NTC 2018), possono essere oggetto di Superbonus?

Sì, perché l'NTC 2018 supera le NTC 2008.

Se sì, rientrano tra le spese ammesse a detrazione solo quelle relative agli interventi sulle strutture esistenti o tutte le spese strutturali dell'intervento e, quindi, anche quelle relative alle nuove opere strutturali strettamente connesse alla realizzazione dell'ampliamento/sopraelevazione?

In generale, le opere ammesse sono tutte perché c'è l'unitarietà dell'intervento, a differenza dell'ecobonus che non comprende la parte ampliata.

INTERVENTI LOCALI E DI COMPLETAMENTO

Casistica di fruizione del Super Sismabonus per la realizzazione di un intervento locale. In merito si chiede se gli interventi oggetto di agevolazione sono quelli ricompresi nella medesima pratica edilizia o quelli esclusivamente connessi allo specifico intervento locale (es. inserimento di tiranti e catene, rinforzo puntuale di fondazione)?

Se l'intervento locale prevede una riduzione del rischio sismico, questo è ammissibile al bonus, ma solo ciò che è utile al fine di riduzione del rischio sismico, quindi nulla che, seppur strutturale, provochi un peggioramento (es. inserimento di una nuova scala).

UTILIZZO BONUS CASA PER LAVORI DI COMPLETAMENTO AUTONOMI RISPETTO A SISMA BONUS

L'Agenzia cita «ai fini della fruizione di più agevolazioni, sarà onere dell'istante fornire adeguata dimostrazione dell'autonomia degli interventi in questione, contabilizzare e distintamente le spese riconducibili ad ognuno ...».

Qualora la ristrutturazione di una abitazione unifamiliare comporti costi per il suo adeguamento sismico tali da eccedere il massimale di spesa di 96000, è possibile fruire dell'agevolazione del Bonus Casa (Ristrutturazione 50% su 96000) per recuperare parte delle spese sostenute per l'esecuzione di altri interventi autonomi, ad esempio realizzazione

Formazione

La formazione MagiCAD per Revit

Quale futuro per la professione di urbanista e pianificatore territoriale?

Superbonus e non solo: "Condividiamo Conoscenza", 6 eventi di formazione gratuita firmati Analyst Group

CNI: sempre più ricca l'offerta formativa per gli ingegneri

SuperBonus & SuperTecnici: il convegno dedicato ai professionisti dei Bonus edilizi

Superbonus 110%, Regione per Regione: Geo Network fa il punto della situazione

Seguici su

marciapiedi, recinzioni?

Da interpellato ad Agenzia delle Entrate, gli interventi antisismici non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili, pertanto gli interventi a questi non collegati non potrebbero essere ammessi al bonus ristrutturazioni.

SISMABONUS ORDINARIO SU MAGAZZINO

Casistica di edificio unifamiliare con un fabbricato ex fienile utilizzato come magazzino (classificato catastalmente C/2). *Nella casistica di esecuzione di interventi di miglioramento sismico con incremento di 1 o più classi di rischio sismico, eventualmente anche tramite demolizione e ricostruzione, è possibile utilizzare il Sismabonus Ordinario, a condizione di mantenere la medesima destinazione d'uso a magazzino?*

Il Sismabonus nel decreto del 2017 sugli edifici produttivi, tratta tutti gli interventi su edifici esistenti. Il problema della demolizione/ricostruzione è che non c'era nel decreto del 2017, quindi al momento non c'è risposta.

UNITA' STRUTTURALE VS UNITA' IMMOBILIARE

Ai fini dell'applicazione del Super Sismabonus o del Sismabonus, più che all'unità funzionalmente indipendente bisogna fare riferimento all'unità strutturale (US) chiaramente individuabile secondo le NTC 2018 in quanto essa "dovrà avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi.

Nella determinazione dei massimali di spesa per gli interventi supersismabonus e sismabonus ordinario, si deve quindi fare riferimento al conteggio delle unità immobiliari o di quelle strutturali?


Il riferimento per il contributo è sempre l'unità immobiliare.

Il documento integrale continua con altre domande e risposte.

SCARICA IL PDF

Si ringrazia la **FOIV** per la gentile collaborazione.



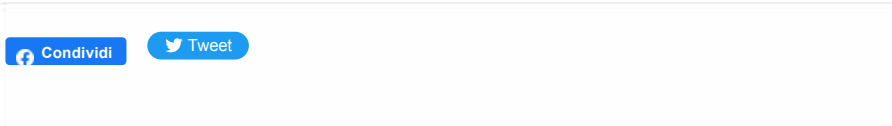
 Registrati o effettua il login per scaricare il pdf(*)

(*) Se dopo aver effettuato il login non vedete ancora il link al documento, provate ad aggiornare la pagina.

■ Leggi anche

- » Bonus edilizi diversi dal Superbonus e DL Antifrodi: aggiornati i software per la comunicazione delle opzioni
- » Decreto antifrode superbonus: no allo stop del settore delle costruzioni
- » Mini condominio e Superbonus 110%: percentuali sui pagamenti, limiti di spesa, interventi trainati e trainanti

TAGS [Tutto su Sismabonus](#) [Tutto su EcoBonus](#)



Il più importante Portale di Informazione Tecnico Progettuale al servizio degli Architetti, Geometri, Geologi, Ingegneri, Periti, professione tecnica, Albo Professionale, Tariffe Professionali, Norme Tecniche, Incassa, Progetto Strutturale, Miglioramento Sismico, Progetto Architettonico, Urbanistica, Efficienza Energetica, Energie rinnovabili, Recupero, Riuso, Ristrutturazioni, Edilizia Libera, Codice Appalti, Progetto Impianti termotecnici, Modellazione Digitale e BIM, Software Tecnico, IOT, ICT, Illuminotecnica, Sicurezza del lavoro, Sicurezza Antincendio, Tecnologie Costruttive, Ingegneria Forense, CTU e Perizie, Valutazioni Immobiliari, Certificazioni.

INGENIO-WEB.IT è una testata periodica di IMREADY Srl registrata presso la Segreteria di Stato per gli Affari Interni di San Marino con protocollo n. 638/75/2012 del 27/4/2012. Direttore Responsabile: Andrea Dari.



Copyright 2021 IMREADY Srl Tutti i diritti riservati. Privacy Policy,
Sito realizzato da Global Sistemi
Credits

IMREADY Srl, Strada Cardio, n.4, 47891 Galazzano, RSM, Tel. 0549 909090
Mail: segreteria (@) imready.it