

LE NOVITÀ DEL SUPERBONUS 110%: OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ E PER IL PRIVATO E PER IL PROFESSIONISTA

Giuseppe Salamone Ingegnere Olistico

1) Hyper Stp, Firenze, giuseppe.salamone@hyperstp.it

SOMMARIO

Nuovi aggiornamenti per il **Superbonus 110%** per la **riqualificazione del patrimonio edilizio esistente** sia da un punto di vista energetico che antisismico. Una **grandissima opportunità** da non perdere ma valutandone bene tutte le **criticità tecniche e fiscali**, sia per i proprietari che per i professionisti.

PAROLE CHIAVE

Superbonus 110%, Ecobonus, Sismabonus, Ristrutturare casa, Ingegneria Olistica

1. Superbonus 110%, Ecobonus e Sismabonus: facciamo chiarezza.

Il nuovo **superbonus 110%**, nato lo scorso anno, è un potenziamento delle agevolazioni fiscali già presenti per interventi in ambito di **efficienza e riqualificazione energetica (Ecobonus)** e **interventi antisismici (Sismabonus)**, su edifici esistenti.

In particolare, rispettando specifiche condizioni, la detrazione passa:

- dal 50/65 % al 110% per gli interventi di **riqualificazione energetica** che portino al superamento di almeno 2 Classi energetiche (**EcoBonus**);
- dal 50%, 70/75% e 80/85% al 110% per gli interventi di messa in sicurezza sismica (**SismaBonus**).

1.1 Gli interventi agevolati

La normativa suddivide gli interventi in **trainanti**, ovvero gli interventi che da soli possono accedere alla detrazione del 110% o **trainati**, ovvero ulteriori interventi che accedono al Superbonus 110% solo se svolti congiuntamente ai trainanti.

Tra gli **interventi trainanti**: interventi di isolamento termico sugli involucri, sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle

unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e interventi antisismici.

- Tra gli **interventi trainati**: interventi di efficientamento energetico, installazione di impianti solari fotovoltaici, infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

2. Le novità di Gennaio 2021: quali sono le nuove opportunità?

Con il 2021 sono stati introdotti alcuni significativi aggiornamenti. Vediamone alcuni.

2.1 Proroga temporale

Fra le novità più importanti c'è sicuramente l'estensione del periodo entro il quale dovranno essere realizzate le opere per poter usufruire del Superbonus 110%.

In che modo?

- per **tutti** gli aventi diritto: **per gli interventi di efficienza energetica e antisismici dovranno essere effettuati dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022** (invece che al 31 dicembre 2021). Il relativo recupero fiscale avverrà in cinque quote annuali per le spese sostenute fino al 31/12/2021 e in quattro quote annuali per le spese sostenute nel 2022;

- solo per i **condomini**: per gli interventi completati almeno al 60% dei lavori complessivi al 30 giugno 2022, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 31/12/2022;

- solo per gli IACP: per gli interventi completati almeno al 60% dei lavori com-

plexivi al 31 dicembre 2022, la detrazione spetta anche per le spese sostenute entro il 30/06/2023;

2.2 Isolamento della copertura

Gli interventi per l'isolamento termico del tetto possono ora rientrare nel Superbonus 110%, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto non riscaldato eventualmente esistente.

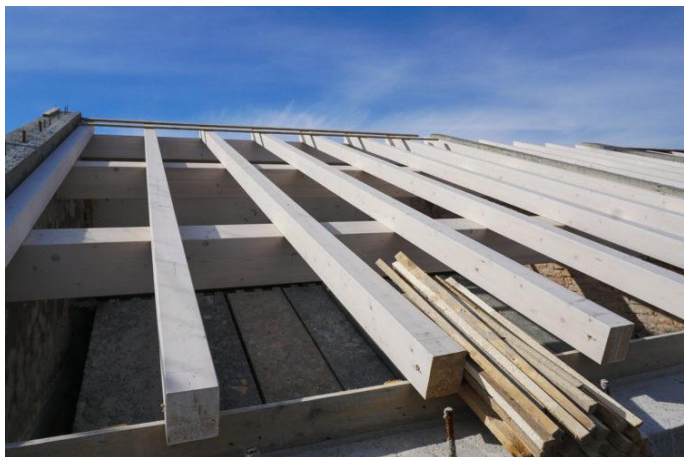


Figura 1 - Rifacimento della copertura con struttura leggera in legno.

2.3 Barriere architettoniche

Possono rientrare nel Superbonus 110% anche gli **interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche** e anche nel caso siano effettuati in favore di persone aventi più di 65 anni.

2.4 Ruederi ed edifici semi crollati

Sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni anche gli **edifici privi di attestato di prestazione energetica** perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere quelli **trainanti**, raggiungano una classe energetica in **fascia A** (ovvero A1, A2, A3 o A4); lo stesso vale anche nel caso di demolizione e ricostruzione.

2.5 Edificio plurifamiliare con unico proprietario

Tra i soggetti beneficiari vengono incluse anche le **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;

Ora rientrano nel superbonus anche persone fisiche proprietarie di un immobile contenente da 2 a 4 unità distintamente accatastate.

3. Le criticità del Superbonus 110%: a cosa fare attenzione?

In genere, a maggiori agevolazioni corrispondono condizioni più restrittive da rispettare e maggiori adempimenti e responsabilità, sia da parte del tecnico che da parte del privato fruitore dell'agevolazione.

Anche per il Superbonus 110% è così.

3.1 Condizioni per accedere all'Ecobonus 110%

a) **Superamento di almeno due classi energetiche** o conseguimento della classe energetica più alta possibile.

b) **Rispetto dei requisiti** secondo il nuovo Decreto Requisiti Ecobonus.

c) **Asseverazione di un tecnico abilitato** che attesti il rispetto dei requisiti disposti dal decreto attuativo e la congruità delle spese.

d) **Attestato di Prestazione Energetica (APE) ante e post intervento** che dimostri il superamento delle due classi.

3.2 Condizioni per accedere al Sismabonus 110%

a) **Riduzione del rischio sismico**

b) **Asseverazione di un tecnico abilitato** che attesti l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico e la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Inoltre, ai fini della **cessione del credito**:

c) Stipula di una polizza assicurativa

d) Visto di conformità



Figura 2 – L'importanza di affidarsi ai giusti professionisti.

3.3 Per il committente/proprietario: quali responsabilità ha e quali rischi corre?

Un aspetto importante che spesso i **privati** che devono ristrutturare e vogliono accedere al superbonus 110% sottovalutano, è il grado di responsabilità che realmente hanno e i **rischi economici** in cui possono incorrere.

Nei **5 anni (8 anni** in caso di cessione del credito) successivi alla richiesta della detrazione 110% l'**Agenzia delle Entrate** può procedere alla **verifica dei presupposti** per poter usufruire del beneficio. (Circolare n 24 dell'8 agosto 2020).

In caso sia accertata la mancanza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate **provvede, nei confronti del beneficiario, al recupero dell'importo** corrispondente alla detrazione non **spettante**, maggiorato degli **interessi** e delle **sanzioni**.

Come tutelarsi?

Il modo migliore per tutelarsi è sicuramente **affidarsi a professionisti di fiducia esperto in materia di BONUS FISCALI**, sia per la parte più **tecnica** che per quella **fiscale**.

Già nella fase della progettazione è importante scegliere il giusto team e un tecnico esperto che faccia da **coordinatore** di tutte le fasi progettuali: dalla verifica documentale della conformità urbanistica e catastale, al progetto architettonico, impiantistico e strutturale.

Un ulteriore grado di tutela è la stipula di **polizza ad hoc** che copra la richiesta di rimborso dell'agenzia delle entrate e che, accertata l'irregolarità, scatta immediatamente nei confronti del proprietario o committente dei lavori. Solo successivamente sarà possibile per il pro-

prietario la rivalsa nei confronti dell'asseveratore.

3.4 Per il professionista tecnico: come scegliere la giusta assicurazione?

Fra le novità introdotte c'è anche la possibilità di integrare nella propria assicurazione RC professionale, la polizza assicurativa richiesta per le asseverazioni tecniche e fiscali:

Ma come scegliere la giusta tutela professionale?

a) innanzi tutto la **compagnia** con cui si stipula la polizza deve essere **specializzata in coperture di Responsabilità Civile Professionale**. Molte compagnie "generiche" spesso propongono prodotti altrettanto generici e solo apparentemente ad hoc e funzionali allo scopo.

b) Altra cosa importante è la valutazione e l'aggiornamento del volume dei lavori asseverati: è sempre bene comunicare al consulente ogni aumento, così da adeguare il massimale.

c) Infine, è sempre meglio evitare prodotti preconfezionati online e rivolgersi a un consulente specializzato che possa trovare la migliore soluzione, quella nella maggior parte dei casi, fa davvero la differenza in caso di sinistro.

4. Conclusioni ovvero come sopravvivere al Superbonus 110%

In Italia non si era mai visto un incentivo fiscale di tale importanza in edilizia. E già questa è una grande notizia.

Il fatto che al centro di questi provvedimenti normativi ci sia la riqualificazione di buona parte del patrimonio edilizio, sia da un punto di vista dell'efficienza energetica e sia della sicurezza sismica, conferma la bontà delle intenzioni.

Tali progetti avranno come conseguenza naturale la **riduzione dei consumi energetici**, l'utilizzo di energie rinnovabili e quindi un **impatto sull'Ambiente**.

L'isolamento termico migliorerà il confort delle abitazioni e quindi avrà un impatto sulla salute dell'habitat e quindi delle persone. Le scelte finalizzate al miglioramento della risposta sismica dei fabbricati **migliorerà la sicurezza degli edifici e quindi delle persone** (ricordiamo che tutto il territorio nazionale continentale è classificato come Sismico).

Quindi in definitiva siamo davanti ad una **grande opportunità**, mai presentata prima.

Come ogni grande opportunità, se non ci muoviamo con i passi giusti, tutto potrebbe vanificarsi con un niente di fatto o peggio con operazioni importanti che vanno in porto ma che nascondono vizi che possano creare danni ingenti per i proprietari e per i professionisti coinvolti.

Solo un giusto lavoro di squadra fra i professionisti, le imprese, le assicurazioni, gli istituti o gli enti che si accollano il credito e una piena **consapevolezza** da parte del Committente/Proprietario, può garantire un risultato degno dell'importanza di questa grande opportunità.



Figura 1 – L'opportunità del nuovo Superbonus 110% per costruire un Habitat Felice.

5. Bibliografia

- [1] Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021), Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale n.322 del 30-12-2020 - Suppl. Ordinario n. 46
- [2] Decreto Legge n. 34/2020 convertito in legge n. 77/2020 e ss.mm.ii.
- [3] www.agenziaentrate.gov.it