

- 1) ***Dal decreto Agosto sembra che anche i Castelli possano beneficiare del superbonus, a patto che siano aperti al pubblico, la nostra domanda è questa: quanti giorni all'anno devono essere aperti Parco e Castello?***

Sul concetto di “apertura al pubblico”, al momento non vi è certezza.

La previsione è stata introdotta nel c.d. “Decreto agosto” (D.L. 14.8.2020, n. 104), art. 80, co. 6, che nulla specifica a tal proposito. Né mi risulta che il Ministero delle finanze o il Ministero dei beni culturali abbiano reso, ad oggi, alcuna interpretazione.

Serve dunque un chiarimento da parte degli organi competenti.

- 2) ***Abbiamo letto, ma senza conferma la seguente affermazione: una proprietà privata, come potrebbe essere la nostra, può essere affittata fino a 14 volte anno esentasse se supera allora si pagano tasse. Per favore avete informazioni a riguardo?***

La domanda non attiene al *superbonus* ed è quindi fuori contesto.

In ogni caso, l'affitto dietro corrispettivo è sempre soggetto a imposta. A quale imposta, con quali modalità è questione da verificare caso per caso.

- 3) ***È stato fatto rilevare in opportuna sede il carattere discriminatorio della norma che esclude dal superbonus gli immobili non in condominio?***

Gli immobili “non in condominio” non sono di per sé esclusi dal *superbonus*. A determinate condizioni, possono beneficiare del *superbonus* anche gli “edifici unifamiliari” e le “unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi all'esterno” (art. 119, D. Rilancio).

Sono invece esclusi gli immobili accatastati in categoria A1, A8 e in categoria A9 se non aperti al pubblico.

A.D.S.I. è puntuale e accorta nella tutela degli immobili di interesse storico artistico. Per maggiori dettagli, suggerisco però di contattare i competenti organi dell'Associazione.

- 4) ***La singola unità immobiliare accatastata A/2, facente parte di immobile integralmente vincolato e non in condominio, può beneficiare del superbonus per la sostituzione dei serramenti, laddove tale sostituzione comporti il miglioramento di due classi energetiche, di per sé o - comunque - in associazione alla sostituzione della caldaia centralizzata?***

Il quesito non è chiaro ove parla di “singola unità immobiliare” non condominiale, con “impianto centralizzato”.

In termini generali, l'art. 119, co. 2, secondo periodo, D. Rilancio così dispone: “*Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, ..., 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*”.

È una norma di favore che significa questo: per gli immobili vincolati, gli interventi “*trainati*” (com'è la sostituzione dei serramenti) possono beneficiare da soli del *superbonus*, purché – si intende – bastino da soli a soddisfare le condizioni richieste dal *superbonus* stesso, a cominciare dal “salto” di due categorie energetiche (o, se non possibile, il passaggio alla classe energetica più alta).

Se invece gli interventi “*trainati*” sono insufficienti da soli a soddisfare i requisiti del *superbonus* e devono essere accompagnati dagli interventi “*trainanti*”, gli immobili vincolati seguono le medesime regole degli altri immobili.

- 5) ***Se la facciata è visibile dalla strada, ma non è prospiciente alla stessa e/o alla piazza (e cioè è semplicemente una parete libera con o senza aperture, visibile da chi passa per la strada), può usufruire del bonus 90%?***

In linea di principio la risposta è affermativa.

L'art. 1, co. 219, L. 27.12.2019, n. 160, introduce il c.d. *bonus facciate* per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della "*facciata esterna*".

Con Circ. n. 2/E del 14.2.2020, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che per facciata esterna si intende l' "*involucro esterno visibile dell'edificio*". Di contro, "*la detrazione non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico*".

È determinante, quindi, che la facciata sia visibile dalla strada o dal suolo ad uso pubblico, a prescindere che sia prospiciente alla strada o alla piazza.

- 6) ***Volendo fare un intervento di efficientamento energetico, (cappotto, infissi, isolamento del tetto) sfruttando il superbonus del 110 %, e perciò dovendo presentare al Comune le necessarie autorizzazioni, il comune stesso può chiedermi il pagamento degli oneri verdi per il fabbricato? (i vecchi oneri di urbanizzazione?)***

Dipende dalla normativa regionale in materia edilizia e dalla regolamentazione comunale se siano dovuti, o meno, oneri di urbanizzazione nel caso di specie.

Ciò premesso, il *superbonus* riguarda anche i costi accessori all'intervento, ivi compresi, ad esempio, "*l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori*" (Circ. n. 24/E del 8.8.2020). Si può ipotizzare allora che anche gli eventuali oneri di urbanizzazione possano essere detratti tramite *superbonus*. Sarà però prudente attendere delucidazioni dagli organi competenti.

- 7) ***Qual è la logica per la quale sembrano essere esclusi dal Bonus 110% gli immobili appartenenti ad un unico proprietario?***

Gli immobili appartenenti ad un unico proprietario non sono esclusi dal *superbonus*. L'art. 119, co. 1, lett. a) e b) del D.L. Rilancio (convertito), prevede espressamente la detraibilità per determinati interventi di isolamento termico e sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale su "*edifici unifamiliari*".

Si può pensare che la norma risponda ad una *ratio* solidaristica. Lo si evince dalle categorie di soggetti beneficiari, che comprendono i condomini, le persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa, arte o professione, gli Istituti Autonomi Case Popolari, le coop di abitazione a proprietà indivisa. In questo senso sembra andare anche la esclusione degli immobili accatastati in categoria A1, A8 e A9 (questi ultimi, se non aperti al pubblico). In pratica, la agevolazione sembra rivolta in via prioritaria alla edilizia popolare dei passati decenni, con gravi inefficienze energetiche. In un certo senso, il *superbonus* dà prevalenza agli immobili grandi, ma frammentati (in modo da beneficiare il maggior numero di persone), piuttosto che gli immobili grandi, ma unitari.

L'intento è meritevole: la solidarietà sociale è valore tutelato dall'art. 2 della Cost.

Ma ha un effetto collaterale: quello di penalizzare di fatto gli immobili abitativi di interesse storico e culturale che sono, per lo più, accatastati in categoria A1, A8 e A9. Immobili che sono a loro volta sottoposti alla tutela dell'art. 9 Cost. Essi non possono essere dunque discriminati da una legge ordinaria a causa di quelle stesse caratteristiche che li fanno meritevoli di tutela costituzionale.

- 8) **Posto che l'art. 220 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio) non fa distinzioni tra immobili vincolati e non, nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata di un immobile vincolato interessino "oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio" come ci si regola per quanto riguarda il soddisfacimento dei requisiti richiamati in detto articolo?**

Per effetto dell'art. 3, comma 3, D.L.vo 19.8.2005, n. 192, Sono esclusi dai requisiti di cui ai Decreti del Ministero per lo Sviluppo Economico 26.6.2015 ("*requisiti minimi*") e 11.3.2008, gli edifici sottoposti a vincolo culturale, ovvero sottoposti a vincolo paesaggistico, ma *solo nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione*" ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (cioè la Soprintendenza), "*il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici*" (cfr. Circ. Agenzia delle Entrate n. 2/E del 14.2.2020).

- 9) **Le asseverazioni dei tecnici abilitati risultano obbligatorie per gli interventi riguardanti tra l'altro l'efficienza energetica e il sisma bonus (art. 119 Decreto Rilancio conv.to in Legge n. 77/2020), mentre non risultano necessarie asseverazioni di tecnici per gli interventi interessati dal bonus facciate. E così?**

Per il *bonus facciate* e ferma restando la risposta di cui al quesito precedente: l'asseverazione è richiesta solo nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata riguardino interventi influenti dal punto di vista termico, o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio. Di preciso, è richiesta "*l'asseverazione con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi. L'asseverazione redatta dal tecnico abilitato può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate*".

Al termine dei lavori è inoltre richiesto "*l'attestato di prestazione energetica (APE), per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, che deve essere redatto da un tecnico non coinvolto nei lavori.*

*Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, infine, deve essere inviata, esclusivamente in via telematica all'ENEA ... la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati*" (Circ. n. 2/E del 14.2.2020, cit.).

#### 10) **Restauro facciate.**

A) **È possibile il superbonus 110% in 5 anni?** Il regime naturale del *superbonus* è proprio la detrazione nella misura del 110% dall'imposta lorda, "*da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo*" (art. 119, comma 1, Decreto Rilancio).

B) **Serve dispensa della Soprintendenza dai requisiti di efficienza termica?** La soprintendenza non può autorizzare alcuna "dispensa" ai fini del *superbonus ex art. 119, D. Rilancio*. A ciò sopperisce l'art. 119, co. 2, secondo periodo: per gli immobili vincolati, gli interventi "*trainati*", possono beneficiare da soli del *superbonus*, salvo il rispetto dei requisiti previsti.

Se nemmeno questo è sufficiente, gli immobili potranno "*comunque, beneficiare delle altre detrazioni spettanti ...*" (Circ. n.24/E del 8.8.2020). Ivi compreso il *bonus facciate*.

E solo il *bonus facciate* consente una dispensa della Soprintendenza dai requisiti di efficienza termica (vedi *supra*).

C) **Ove il superbonus 110% non sia agibile, resta quello del 90% in 10 anni?** I due incentivi non sono intercambiabili. Ogni incentivo deve rispettare i corrispondenti requisiti di accesso.

**D) Sconto in fattura e/o cessione sono utilizzabili sia con il 110%, sia con il 90%?** La risposta è già nell'art. 121, co. 2, lett. d): sono utilizzabili sia con il 110%, sia con il 90%.

**E) È ammesso il restauro dell'intero perimetro esterno (Circ. 2/E, pag. 8)?** È ammesso in quanto visibile dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

**11) Altre opere:**

**A) Ripasso del manto di copertura 110 o 90? Possibile cessione o sconto?** Non è possibile dare una risposta a domanda così generica. Tale "ripasso" avviene congiuntamente ad altri interventi o da solo? Può un semplice "ripasso" bastare da solo a migliorare l'efficienza energetica di due classi (o, se non è possibile, a passare alla categoria più alta)?

**B) Impianto fotovoltaico (non certo sul tetto, ma a terra debitamente schermato da siepe circostante). È ammissibile?** Non è ammissibile: l'art. 119, co. 5, D. Rilancio, richiede che gli impianti solari fotovoltaici siano installati "su edifici". E, in ogni caso, deve avvenire "congiuntamente" agli interventi di efficienza energetica o di riduzione del rischio sismico.

Queste risposte devono intendersi come meramente orientative, non hanno pretesa di esaustività e non possono sostituire il parere dei consulenti di Vostra fiducia.

*avv. Bruno Nichetti*