

**STUDIO COMMERCIALISTI TORRES  
E ASSOCIATI**

Dott. Marco Torres  
Dott.ssa Paola Genesoni

22100 Como  
Via Rovelli, 36 tel. 031/263231 – fax 031/262854  
Codice fiscale/P.I.V.A. 03607400136  
studiotorres@pec.net

Como, 17 settembre 2020

SPETTABILE CLIENTELA

CIRCOLARE N. 44

**OGGETTO: DELINEATO L'AMBITO SOGGETTIVO E OGGETTIVO DEGLI INTERVENTI  
CHE POSSONO FRUIRE DEL SUPERBONUS DEL 110%**

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della L. 77/2020 di conversione del D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio) è definitivo il quadro soggettivo e oggettivo degli interventi agevolabili che possono fruire del superbonus al 110%.

Il Superbonus, nella versione definitiva delineatasi a seguito delle modifiche operate in sede di conversione in legge del decreto rilancio, si può applicare agli interventi effettuati da:

- condomini;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo;
- Istituti autonomi per le case popolari (IACP), nonché enti aventi le stesse finalità, per interventi realizzati su immobili adibiti a edilizia residenziale pubblica;
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale;
- associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

La detrazione del 110% spetta ai soggetti che possiedono o detengono l'immobile in base a un titolo idoneo al momento dell'avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente l'avvio delle opere, per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento del superbonus per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. I soggetti titolari di reddito di impresa o professionale possono rientrare tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni.

## Gli immobili esclusi

Il superbonus non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali:

A/1 – abitazioni di tipo signorile

A/8 – abitazioni in ville

A/9 – castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.

## Gli interventi agevolabili principali o “trainanti” e gli interventi “trainati”

Nell’attesa della pubblicazione del decreto attuativo da parte del Mise e del provvedimento da parte dell’Agenzia delle entrate che definisca le modalità operative con cui comunicare la cessione del credito/sconto in fattura corrispondente alla detrazione, è stata pubblicata sul sito dell’Agenzia delle entrate la guida denominata “Superbonus 110%” disponibile al *link*

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus-110%25>.

Di seguito un breve riassunto di alcune indicazioni fornite nella guida citata.

Tipologia	Requisiti
<b>Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi</b>	<p>Trattasi dell’isolamento delle superfici opache verticali, orizzontali ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l’esterno, verso vani non riscaldati o il terreno, che interessano l’involucro dell’edificio, con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda. Gli interventi devono rispettare i requisiti di trasmittanza U definiti da un decreto in corso di emanazione (nelle more dell’emanazione si applicano i valori delle trasmittanze riportati nel decreto Mise 11 marzo 2008 come modificato dal decreto 26 gennaio 2010). I materiali isolanti devono rispettare i criteri ambientali minimi. Tali interventi possono essere effettuati su edifici unifamiliari o su unità site all’interno di edifici plurifamiliari indipendenti e con accesso autonomo dall’esterno.</p> <p>La soglia massima delle spese su cui può essere fruito il 110% è pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità indipendenti site all’interno di edifici plurifamiliari;</li><li>- 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è composto l’edificio, se è composto fino ad un massimo di 8 unità;</li><li>- 30.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è composto l’edificio, se è composto da più di 8 unità</li></ul>

<p><b>Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni</b></p>	<p>Trattasi degli interventi sulle parti comuni degli edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati al riscaldamento, al raffrescamento nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla produzione di acqua calda sanitaria, dotati di generatori di calore a condensazione, generatori a pompe di calore anche con sonde geotermiche, apparecchi ibridi costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione assemblati in fabbrica, sistemi di microgenerazione che conducano a un risparmio di energia primaria di almeno il 20%, collettori solari.</p> <p>Esclusivamente per i Comuni montani non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria è ammesso al 110% anche l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente.</p> <p>La detrazione spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito nonché per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione.</p> <p>La soglia massima delle spese su cui può essere fruito il 110% è pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è composto l'edificio, se è composto fino ad un massimo di 8 unità;</li> <li>- 15.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è composto l'edificio, se è composto da più di 8 unità</li> </ul>
<p><b>Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari (con accesso autonomo)</b></p>	<p>Trattasi dei medesimi interventi già commentati per le parti comuni degli edifici, con l'aggiunta esclusivamente per le aree non metanizzate nei Comuni non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria, dell'installazione delle caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con valori previsti almeno per la classe 5 stelle.</p> <p>La soglia massima delle spese su cui può essere fruito il 110% è pari a 30.000 euro per singola unità immobiliare.</p> <p>La detrazione spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.</p>
<p><b>Interventi antisismici</b></p>	<p>Per gli interventi di riduzione del rischio sismico di cui all'articolo 16, commi da 1-<i>bis</i> a 1-<i>septies</i>, D.L. 63/2013 le detrazioni ordinarie previste nella misura del 50/70/75/80/85% (a seconda dei casi) sono incrementate al 110%. Se effettuato congiuntamente all'intervento antisismico, godrà della detrazione del 110% anche la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo</p>

In sede di conversione del Decreto Rilancio è stato poi confermato che il superbonus del 110% è ammesso anche per gli interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14, D.L. 63/2013 eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico.

Qualora l'intervento "trainante" non possa essere effettuato in quanto gli immobili sono sottoposti alla tutela disciplinata dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (o per effetto di regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali), il superbonus del 110% spetta per qualsiasi degli interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14, D.L. 63/2013 (sempre che venga assicurato il miglioramento di almeno 2 classi energetiche ovvero il conseguimento della classe energetica più alta).

È confermata, infine, la fruizione del 110% anche per l'installazione contestuale all'effettuazione di un intervento trainante di:

- impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo aventi particolari caratteristiche;
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Lo Studio è a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti

Dott. Marco Torres



Dott.ssa Paola Genesoni

