

FEDERAZIONE DEGLI ORDINI
DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PA
VIA SARAGOZZA 175-177
40135 BOLOGNA (BO)

OGGETTO: Consulenza giuridica n. 909-11/2020
Associazione/Ordine FEDERAZIONE DEGLI ORDINI DEGLI
ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PA
Codice Fiscale 92023730374
Istanza presentata il 09/11/2020

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 119 della L n. 77 del 2020 , e' stato esposto il seguente

QUESITO

La Federazione degli Ordini degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti dell'Emilia Romagna, nella persona del legale rappresentante dott.ssa Anna Allesina formula i seguenti quesiti .

"Si inviano, con la presente, i seguenti quesiti circa l'applicazione del Superbonus 110%:

a. Interventi su più unità immobiliari e destinazione d'uso

1. Domanda: Definizione di unità funzionalmente autonoma

Nel caso di intervento su due unità immobiliari funzionalmente autonome ma con caldaia centralizzata come è possibile accedere alle detrazioni come persona fisica?

2. Domanda: suddivisione dell'immobile in più unità immobiliari a seguito dell'intervento

Nel caso di intervento su un edificio costituito da una singola unità immobiliare è possibile suddividere il SUPERBONUS 110% in due unità immobiliari al termine dell'intervento? Fatto salvo che l'importo della detrazione è riferito al numero di unità ante intervento.

3. Domanda: Cambio d'uso

Cambio d'uso post-intervento: nel caso di un intervento su immobile residenziale che accede alle detrazioni del 110%, è possibile effettuare un cambio d'uso a non abitativo dopo pochi anni dalla fine lavori o c'è un lasso di tempo per cui l'immobile debba mantenere la destinazione residenziale? In questo caso, qualora il proprietario abbia ceduto il credito di imposta, è comunque obbligato a mantenere la destinazione residenziale per lo stesso numero di anni (problematica che vale anche in caso di compravendita dell'immobile)?

b. Conformità edilizia

1. Domanda: conformità edilizia condomini

Nel caso di intervento sui condomini deve essere certificata la conformità edilizia di ogni subalterno? In particolare, deve essere verificata da parte del tecnico la conformità della facciata ai precedenti edilizi ed anche interna di ogni singolo subalterno?

c. Sconto in fattura

1. Domanda: Sconto in fattura professionisti

I tecnici possono proporre lo sconto in fattura per le prestazioni professionali?

d. Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

1. Domanda: APE per edificio collabente o non accessibile

Edificio accatastato come abitazione, posto su terreno agricolo da demolire e ricostruire mantenendo lo stesso sedime e la stessa volumetria. L'edificio non è accessibile perché pericolante quindi il certificatore energetico non può fare il sopralluogo. Il certificatore energetico può fare l'APE sulla base dei dati forniti dalla proprietà anche con evidenze fotografiche?

2. Domanda: APE per edificio demolito

Il SUPERBONUS viene previsto anche per gli immobili già demoliti, purché sia possibile verificarne la consistenza. Come è possibile emettere la certificazione energetica, se l'immobile non è più presente?

e. Competenze e prestazioni Professionali

1. Domanda competenze professionali

Nel calcolo delle competenze professionali, richieste dalla norma secondo il DM 2016, le competenze vanno calcolate sull'importo complessivo dell'opera, oppure solo sull'importo delle opere che rientrano nel Superbonus 110%?

Se una parte delle opere comprese nel progetto, per esempio nella pratica edilizia SCIA, saranno comprese nel recupero fiscale al 50%, su queste opere va applicato il DM 2016 per il calcolo delle competenze?

2. Domanda competenze professionali documentazione per banca

Tutta la documentazione tecnica richiesta dalle Banche per la Cessione del Credito come possiamo calcolarla, dato che non ci sono voci corrispondenti nel DM 2016? È corretto calcolarle a vacazione considerando un costo orario?"

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

L'istante non prospetta soluzioni.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Quesito punto A n. 1.

Con riferimento alla possibilità per la persona fisica di accedere al Superbonus in presenza di due unità immobiliari distinte ma con caldaia centralizzata si osserva quanto segue.

Se le unità non sono funzionalmente autonome e non hanno ingressi indipendenti possono essere utilizzate le regole e i limiti di spesa previsti per i condomini minimi, anche nel caso in cui le due unità immobiliari siano di proprietà di un unico soggetto. La legge n. 178/2020 all'art. 1, comma 66 ha introdotto che gli edifici interamente posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più soggetti composti da 2 a 4 unità immobiliari possono, diversamente da quanto prima statuito, fruire del super bonus del 110%.

Per quanto riguarda, invece, le unità immobiliari con accesso indipendente e funzionalmente autonome si osserva quanto segue.

Nella Circolare Agenzia Entrate n.24/2020 si legge che la presenza di un accesso autonomo dall'esterno presuppone ad esempio che l' "unità immobiliare disponga di un

accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva".

Tale definizione risulta tuttavia superata da un successivo intervento legislativo. Con il DL 104/2020, e più precisamente con la relativa Legge di conversione n.126/2020, all'articolo 119 del DL 34/2020 è stato aggiunto il comma 1-bis: «Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva».

Sul punto l'Agenzia delle Entrate è già intervenuta con alcuni documenti di prassi, ad esempio con la Risposta n.524/2020 e con la Risposta n.9/2021 consultabili sul sito Agenzia Entrate alla sezione "interpelli", nonché con la recente Circolare 30/2020, dove al punto 3.1.1 si legge: "A seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che una unità immobiliare abbia «accesso autonomo dall'esterno» qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da una strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da un passaggio (cortile, giardino, scala esterna) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;
- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile."

Al fini dell'applicazione del "superbonus" l'unità immobiliare - oltre ad essere dotata di accesso autonomo dall'esterno - deve anche essere "funzionalmente indipendente",

requisito da valutare in relazione all'autonomia degli impianti.

Sul punto la L.178/2020 (Legge Finanziaria 2021) è recentemente intervenuta modificando il comma 1bis dell'art.119 DL 34/2020, che ora testualmente prevede quanto segue: "Ai fini del presente articolo, per 'accesso autonomo dall'esterno' si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva. Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica impianto di climatizzazione invernale"

L'Istante potrà valutare se in concreto, nel caso di specie, sussistono i due requisiti dell'accesso autonomo dall'esterno e dell'indipendenza funzionale, facendo riferimento alle attuali definizioni, sopra illustrate.

Quesito punto A n.2).

Relativamente al quesito n. 2 si osserva che come ribadito dalla circolare n. 30/E/2020 al paragrafo 4.4.6 che anche ai fini dell'applicazione del Superbonus va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi. Pertanto se si realizza un intervento di demolizione e ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'ecobonus che del sisma bonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al Superbonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori.

Quesito punto A n.3).

Il cambio di destinazione d'uso può essere effettuato una volta terminati i lavori oggetto di detrazione. Non vi è nessun obbligo di mantenere la stessa destinazione

d'uso dell'immobile per il numero di anni in cui si fruirà dell'eventuale detrazione del 110%.

Quesito punto B n.1.

La questione della conformità edilizia non è di competenza dell'Agenzia delle Entrate poiché attiene esclusivamente alla normativa edilizia.

Al fine però di facilitare l'accesso al Superbonus sono state previste dal comma 13-ter del Decreto Agosto semplificazioni nella presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni.

Quesito punto D) n.1 e 2 su redazione dell'Ape pre intervento per edificio pericolante o demolito.

Le spese professionali sostenute ad esempio per il rilascio delle attestazioni o asseverazioni o quelle che rientrano tra le attività propedeutiche alla progettazione sono detraibili al 110% e concorrono al limite di spesa ammesso alla detrazione previsto per ciascuna tipologia di intervento agevolabile. Come tali potranno essere oggetto di sconto (cfr. a tal proposito circolare 30/E/2020 5.2.3).

Quesito punto C n. 2

Come ribadito anche nella recente risposta n. 121 del 22 febbraio 2021 il Superbonus può essere fruito solo per edifici in cui è possibile dimostrare la preesistenza di un impianto di riscaldamento, circostanza difficilmente acclarabile nel caso di edificio demolito o pericolante.

In merito alle modalità di presentazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), il D.M. 6 agosto 2020 (Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus) ha stabilito all'articolo 7, comma 3, che «Per gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2 del decreto Rilancio, è obbligatoria la produzione degli attestati di prestazione energetica nella

situazione ante e post intervento di cui al punto 12 dell'Allegato A. Ai fini di cui al presente comma, non sono ammessi gli attestati redatti tramite l'utilizzo di software basati su metodi di calcolo semplificati di cui al punto 4.2.2 dell'allegato 1 del Decreto Linee Guida APE».

Il successivo articolo 12 del medesimo decreto ministeriale prevede che «Le disposizioni e i requisiti tecnici di cui al presente decreto si applicano agli interventi la cui data di inizio lavori sia successiva all'entrata in vigore del presente decreto. Agli interventi la cui data di inizio lavori, comprovata tramite apposita documentazione, sia antecedente la data di entrata in vigore del presente decreto, si applicano, ove compatibili, le disposizioni di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro dello sviluppo economico 19 febbraio 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale in data 26 febbraio 2007».

Sulla base del quadro normativo sopra riportato, ai fini del Superbonus, il miglioramento energetico deve essere dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Tale adempimento può essere assolto anche avvalendosi dell'A.P.E. compilato con riferimento ai dati dell'impianto ante intervento al fine di ottenere due A.P.E. (ante e post intervento) confrontabili (Risposta n. 571 del 9 dicembre 2020). Come chiarito dall'Enea l'ape post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale.

Tuttavia con la legge 178/2020 al comma 119 della Legge n. 77/2020 viene aggiunto il nuovo comma 1 quater., con il quale viene stabilito che fra gli edifici che accedono alle detrazioni sono compresi quelli privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti del tetto o di uno o più muri perimetrali (fabbricati collabenti) purchè al

termine dell'intervento raggiungano una classe energetica di fascia A. L'intervento deve comprendere l'isolamento termico anche in caso di demolizione e ricostruzione. Quesito punto E) n. 1 e 2 - Competenze professionali.

Si rimanda a quanto statuito dalla circolare n. 30/E/2020 ai paragrafi 5.2.2 e 5.2.3.

Si rammenta, inoltre, che i valori massimi a cui i professionisti devono attenersi di cui al D.M. 17 giugno 2016 sono vincolanti solo per gli interventi ammessi al Superbonus (cfr. a tal proposito punto 13.1 lettera c) allegato A al decreto interministeriale 6 agosto 2020. Per i lavori di ristrutturazione ex. art. 16 bis del TUIR con detrazione del 50% i professionisti potranno redigere le parcelle tenendo conto delle indicazioni fornite dai rispettivi ordini professionali di appartenenza (che si attengono al DM. 17 giugno 2016 al fine di assicurare l'equo compenso fra le varie categorie di professionisti.) non essendo comunque tali spese sottoposte ad alcuna valutazione di congruità.

IL DIRETTORE REGIONALE

ROSSELLA ORLANDI

(firmato digitalmente)