



# Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

## **SUPERBONUS 110%**

GUIDA OPERATIVA

**DETRAZIONI MASSIME CONSEGUIBILI INTERVENTI TRAINANTI**

Sede Legale  
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31  
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)  
84010 San Valentino Torio (SA)

Per ogni intervento agevolato (Trainanti e Trainati) sussiste un limite massimo di detrazione conseguibile normativamente predeterminato che, per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'Edificio, è calcolata in relazione al numero delle Unità Immobiliari costituenti lo stesso e poi suddivisa (secondo le tabelle millesimali e/o altri criteri individuati dall'Assemblea condominiale a termini art. 1123 c.c.) in relazione ai singoli condomini che, si ricorda, sono e rimangono gli unici titolari del credito fruibile in compensazione diretta e/o cedibile a terzi e/o fruibile mediante il sistema dello sconto in fattura.

Per gli interventi (trainati) effettuati sulle/nelle singole Unità Immobiliari le detrazioni massime conseguibili sono riferite a quell'Unità Immobiliare e sono cumulabili tra loro e con la quota attribuita (al singolo condomino) in relazione al riparto effettuato per gli interventi sulle parti comuni dell'Edificio (Interventi Trainanti e Trainati).

La quantificazione complessiva delle detrazioni massime conseguibili viene codificata nel secondo verbale di Assemblea condominiale <sup>(1)</sup> in quanto con un primo verbale <sup>(2)</sup> si avvia la procedura riferita alla volontà di eseguire i lavori sulle parti comuni dell'Edificio e sulle/nelle singole Unità immobiliari, si incarica il/i Tecnico/Tecnici per la progettazione dei lavori a farsi, si determina il criterio di riparto delle Spese (e del connesso credito d'imposta conseguibile) per gli interventi sulle parti comuni e si specifica la volontà di effettuarli direttamente e/o ricorrendo ai sistemi operativi alternativi come quello del General Contractor <sup>(3)</sup>.

Come ampiamente specificato in precedenza la detrazione conseguibile, che è cumulabile sommando tutti gli importi spettanti per ognuno degli interventi ad eseguirsi, è sempre attribuita al singolo Condomino per cui lo stesso, oltre alle detrazioni conseguibili per gli interventi Trainati effettuati sulla/nella propria Unità Immobiliare, fruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici determinata in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Va tenuto presente che, nel caso di fruizione delle detrazioni nella forma della compensazione diretta (cioè effettuata dallo stesso condomino in conto dell'IRPEF pagata sul reddito) il quantum delle detrazioni conseguite è compensabile in cinque anni (rate uguali ottenute dividendo il quantum complessivo per cinque) e per ogni anno non può superare il totale complessivo dell'Irpef dovuto in base al reddito, per cui se le detrazioni compensabili per il

---

<sup>1</sup> **Appendice 02 (Verbale affidamento con cessione di credito) e 03 (Verbale affidamento a General Contractor)**

<sup>2</sup> **Appendice 01**

<sup>3</sup> **Soggetto che si occupa della progettazione ed esecuzione dei lavori a farsi conseguendo (ovvero acquisendo) la cessione del credito.**

dato anno sono superiori all'Irpef a versarsi (versata) la quota in surplus non è detraibile né può essere sommata a quella detraibile per gli anni successivi.

Tale fattispecie non opera se il contribuente opta per lo “sconto in fattura e/o per la cessione del credito a terzi”.

*“In ogni caso, come tutte le detrazioni dall'imposta lorda, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nella predetta imposta annua; pertanto, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso. **Va, tuttavia, ricordato che, in alternativa alla fruizione della detrazione, il contribuente (anche incapiente) può optare per il cd. sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione stessa**”<sup>(4)</sup>.*

In linea generale, inoltre, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il *Superbonus* non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. *no tax area*).

È il caso, ad esempio, dei soggetti titolari esclusivamente di redditi derivanti dall'esercizio di attività d'impresa o di arti o professioni che aderiscono al regime forfettario di cui all'articolo 1, commi da 54 a 89 della legge 23 dicembre 2014, n. 190, poiché il loro reddito (determinato forfettariamente) è assoggettato ad imposta sostitutiva.

I predetti soggetti, tuttavia, possono optare, ai sensi dell'articolo 121 del Decreto Rilancio, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cd. sconto in fattura) anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione del credito d'imposta, di importo corrispondente alla detrazione, a favore di altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi, di successiva cessione.

Ai fini dell'esercizio dell'opzione, non rileva, infatti, la circostanza che il reddito non concorra alla formazione della base imponibile oppure che l'imposta lorda sia assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta, essendo tale istituto finalizzato ad incentivare l'effettuazione degli interventi indicati nel comma 2 dell'articolo 121 prevedendo meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione che non potrebbe essere utilizzata direttamente in virtù delle modalità di tassazione del contribuente potenzialmente soggetto ad imposizione diretta.

---

<sup>4</sup> Agenzia delle Entrate – Circolare n. 24/E del 08.08.2020 pag. 33

Resta fermo, tuttavia, che qualora i soggetti titolari di redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva possiedano anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, potranno utilizzare direttamente il *Superbonus* in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda.

Restano esclusi dalle agevolazioni in esame (fruizione diretta del *Superbonus* o, in alternativa esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione), gli organismi di investimento collettivo del risparmio (mobiliari e immobiliari) che, pur rientrando nel novero dei soggetti all'imposta sul reddito delle società (IRES) ai sensi dell'articolo 73 comma 1, lettera c), del TUIR, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive<sup>21</sup>.

Relativamente al "cumulo delle agevolazioni conseguibili" ed ai "limiti massimi di ognuna di essa" interessante ed utile risulta essere il chiarimento definitivo formalizzato di recente **dall'Agenzia delle Entrate** (<sup>5</sup>).

Ancora, e non per ultimo, va ricordato che " il superbonus spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 per le spese documentate e sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, fermi restando i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'articolo 119 del Decreto Legge 34/2020 convertito nella legge 17.07.2020 n. 77" (<sup>6</sup>).

In relazione agli Interventi TRAINANTI le detrazioni massime conseguibili sono:

***a) isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate***

\* 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;

\* 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari;

\*30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità.

Nel caso di Condominio con un numero di Unità Immobiliari superiori ad Otto, il quantum massimo conseguibile è calcolato attribuendo € 40.000,00 alle prime Otto U.I. e € 30.000,00 alle restanti.

***b) interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati***

\* 30.000 euro \*\*per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;

\* euro 20.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari;

---

<sup>5</sup> Agenzia delle Entrate – Risoluzione n. 60/E del 28.09.2020 (Appendice 8)

<sup>6</sup> FAQ MEF pag. 12 (Appendice 9)

\* euro 15.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Nel caso di Condominio con un numero di Unità Immobiliari superiori ad Otto, il quantum massimo conseguibile è calcolato attribuendo € 20.000,00 alle prime Otto U.I. e € 15.000,00 alle restanti.

#### **c) interventi antisismici**

\* 96.000 euro, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari

\* 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio a prescindere dal numero complessivo di esse.

La detrazione di € 96.000,00 è fruibile anche dagli acquirenti delle cd. case antisismiche, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita.



c) Essendo presenti Millesimi \_\_\_\_\_ su Mille l'Assemblea è validamente costituita e può decidere e deliberare anche tenendo presente che per l'argomento in discussione (Interventi in Superbonus) le decisioni possono essere assunte con la presenza della maggioranza semplice dei condomini e con voto favorevole di almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio (cfr. art. 63 D.L. 14.08.2020 n. 104).

Assume la Presidenza dell'Assemblea il Sig. \_\_\_\_\_ mentre le funzioni di Segretario verbalizzante sono assunte dal Sig. \_\_\_\_\_.

Constatata la validità dell'Assemblea il Presidente passa alla discussione sul primo punto all'ordine del giorno avente ad oggetto: **“Valutazione della possibilità di effettuare interventi di riqualificazione energetica e sismica del Fabbricato utilizzando il sistema cd. “Superbonus” di cui agli articoli 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77”**.

Relaziona sull'argomento il Sig. \_\_\_\_\_ che pone all'attenzione ed alle decisioni assembleari la necessità di effettuare lavori di riqualificazione strutturale e di efficientamento energetico dell'Edificio e delle singole Unità Immobiliari stante lo stato in cui dette strutture versano.

A tal proposito ricorda che il legislatore ha introdotto nel sistema agevolativo, con gli artt. 119 e 121 del D.L. 34/2020 convertito nella Legge 77/2020, il cd. Superbonus finalizzato a concedere, ad ogni singolo condomino, detrazioni fiscali (fino ad un massimo del 100% dei lavori effettuati sia sull'Edificio che sulle/nelle Unità Immobiliari) laddove vengano eseguiti interventi di Efficientamento Energetico dell'Edificio (per una superficie superiore al 25% del volume complessivo e purchè si migliori di almeno due classi il valore energetico dell'Edificio) e/o interventi di adeguamento sismico dello stesso.

Ricorda, poi, che laddove venga effettuato almeno uno degli interventi cd. TRAINANTI sull'Edificio (Efficientamento Energetico e/o Adeguamento sismico e/o centralizzazione impianto di riscaldamento/raffrescamento) è possibile realizzare, sempre in regime di Superbonus, interventi cd. TRAINATI riferiti ad Impianto Fotovoltaico e sistema di accumulo energia nonché, con riferimento alle singole Unità Immobiliari, la sostituzione di finestre ed infissi, la coibentazione delle strutture opache orizzontali e verticali (pavimenti e coperture), la sostituzione degli impianti di riscaldamento/raffrescamento autonomi esistenti con sistemi avanzati ed energetici fondati su caldaie a pompa di calore ovvero ibridi condensazione/pompa di calore.

Tutti questi interventi godono di agevolazioni/detrazioni conseguibili, per come cumulate tra loro in base agli interventi effettuati, con un limite massimo per ogni intervento finalizzato a coprire fino al 100% dei lavori effettivamente eseguiti.

Infine ricorda che dette agevolazioni/detrazioni sono conseguibili dai singoli condòmini, ripartite per quota in caso di comproprietà dell'unità immobiliare, e sono utilizzabili in compensazione diretta ovvero cedibili a terzi

mediante il sistema dello sconto in fattura e/o della cessione del credito anche a favore di banche e/o intermediari finanziari autorizzati.

Premesso tutto ciò, invita i condomini a valutare la possibilità di effettuare i predetti interventi di riqualificazione dell'Edificio e delle Unità Immobiliari, utilizzando l'occasione offerta dal Superbonus 110%.

A tal fine invita i condomini a valutare la possibilità di avviare le procedure finalizzate a individuare e quantificare i lavori a farsi e a determinare il credito d'imposta/detractions massimo conseguibile da ogni condòmino.

La discussione succeduta all'introduzione fatta trova concordi tutti i condomini presenti e quindi l'Assemblea decide di avviare le procedure per comprendere quali lavori effettuare, i costi dettagliati di essi, il quantum di credito d'imposta/detrazione conseguibile, eventuali quote residue rimanenti in capo ai condomini.

Il tutto senza impegno alcuno a realizzare concretamente gli interventi in questione.

Conclusa la discussione sul primo punto all'ordine del giorno, si passa alla discussione del secondo punto avente ad oggetto: **“Eventuale conferimento di incarico tecnico per la progettazione preliminare degli interventi effettuabili”**.

Si apre la discussione e si decide, avendo l'Assemblea già stabilito di dare avvio alle attività in argomento (vedasi punto a), di conferire l'incarico di progettazione preliminare e di stima dei lavori eventualmente necessari al Tecnico \_\_\_\_\_ disponendo che lo stesso formalizzi le stime necessarie per determinare la documentazione tecnica occorrente, per poi valutare il da farsi, consistente in:

- a) Relazione descrittiva della struttura del fabbricato, la sua composizione in termini di Unità Immobiliari e di pertinenze, i titoli abilitativi/concessori in virtù dei quali è stato realizzato l'Edificio, la conformità urbanistica dello stesso;
- b) Relazione cd. catastale, descrittiva in dettaglio lo stato catastale dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare, corredata dalle relative Visure catastali dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare e delle pertinenze sussistenti;
- c) Relazione energetica preliminare riferita all'Edificio ed alle singole Unità Immobiliari con particolare riferimento alla consistenza e allo stato dell'impianto di riscaldamento e/o di condizionamento invernale/estivo;
- d) Relazione sismica preliminare (nel caso di previsione dell'intervento di adeguamento antisismico);
- e) computo metrico di dettaglio, riferito all'Edificio e ad ogni singola Unità Immobiliare su cui eventualmente si interviene, finalizzato a individuare/descrivere i lavori e le forniture ad eseguirsi per consentire l'Efficientamento Energetico e/o l'adeguamento sismico della struttura.

Conclusa la discussione anche sul secondo punto all'Ordine del giorno, si decide di stabilire il criterio di riparto delle spese (lavori comuni) secondo le Tabelle millesimali (**oppure in alternativa: in parti uguali**) e non essendoci null'altro da discutere si dichiarano chiusi i lavori assembleari alle ore \_\_\_\_\_.



Del chè è redatto verbale Letto, confermato e sottoscritto.

## APPENDICE 2

### SCHEMA VERBALE ASSEMBLEA AFFIDAMENTO CON CESSIONE DI CREDITO

Il Giorno \_\_\_\_\_ del Mese di \_\_\_\_\_ dell'Anno \_\_\_\_\_ si è riunita l'Assemblea Condominiale, relativa al Fabbricato sito in Comune di \_\_\_\_\_ alla Via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, previa opportuna convocazione e per discutere il seguente Ordine del giorno:

- a) Valutazione delle attività eseguite dal Tecnico incaricato \_\_\_\_\_ con Delibera di Assemblea del \_\_\_\_\_ ed eventuale approvazione esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica e sismica, del Fabbricato e delle costituenti Unità Immobiliari, nell'ambito del sistema cd. "Superbonus" di cui agli articoli 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77;
- b) Valutazione modalità con le quali eseguire gli interventi.
- c) Cessione del credito d'imposta/detractions conseguibile in relazione ai lavori di cui al punto b);
- d) Autorizzazione alla sottoscrizione del contratto tra il condominio e \_\_\_\_\_;
- e) Varie ed eventuali

Preliminarmente all'avvio dei lavori assembleari si codifica quanto segue: il Condominio in argomento è costituito da n. \_\_\_ condomini ed è Condominio regolarmente costituito e compiutamente amministrato dal Sig. \_\_\_\_\_ ed ha P. IVA n. \_\_\_\_\_;

#### oppure in alternativa

il Condominio in argomento è inserito nel SuperCondominio denominato "\_\_\_\_\_" regolarmente costituito e compiutamente amministrato dal Sig. \_\_\_\_\_, ha P. IVA n. \_\_\_\_\_ e, con la presente assemblea, agisce solo in riferimento al Fabbricato denominato "Fabbricato \_\_\_\_\_" ed in quanto tale non assume decisioni riferite alle parti comuni del Supercondominio;

#### oppure in alternativa

il Condominio in argomento è "Condominio di fatto" essendo costituito da n. \_\_\_ Condomini, non ha Partita IVA ed è amministrato, non formalmente ma solo sostanzialmente ed in economia diretta, dal Sig. \_\_\_\_\_;

b) Sono presenti n. \_\_\_ condomini, rappresentanti il \_\_\_ % dell'intero Condominio, così distinti:

_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____

\_\_\_\_\_ Millesimi \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Millesimi \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Millesimi \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Millesimi \_\_\_\_\_

c) Essendo presenti Millesimi \_\_\_\_\_ su Mille l'Assemblea è validamente costituita e può decidere e deliberare anche tenendo presente che per l'argomento in discussione (Interventi in Superbonus) le decisioni possono essere assunte con la presenza della maggioranza semplice dei condomini e con voto favorevole di almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio (cfr. art. 63 D.L. 14.08.2020 n. 104).

Assume la Presidenza dell'Assemblea il Sig. \_\_\_\_\_ mentre le funzioni di Segretario verbalizzante sono assunte dal Sig. \_\_\_\_\_.

Constatata la validità dell'Assemblea il Presidente passa alla discussione sul primo punto all'ordine del giorno avente ad oggetto: " Valutazione delle attività eseguite dal Tecnico incaricato \_\_\_\_\_ con Delibera di Assemblea del \_\_\_\_\_ ed eventuale approvazione esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica e sismica, del Fabbricato e delle costituenti Unità Immobiliari, nell'ambito del sistema cd. "Superbonus" di cui agli articoli 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77".

Prende la parola il Sig. \_\_\_\_\_ che ricorda ai condomini che con precedente Assemblea, tenuta il giorno \_\_\_\_\_ (il cui verbale è allegato al presente per costituirne parte integrante e sostanziale) si decideva di dare avvio alle procedure necessarie per valutare la fattibilità o meno di interventi di efficientamento energetico e di riqualificazione sismica del Fabbricato e delle singole Unità Immobiliari inseribili e finanziabili nell'ambito del cd. Superbonus 110%.

Con il medesimo verbale assembleare si dava mandato al Tecnico \_\_\_\_\_ di procedere alle attività necessarie per determinare e formalizzare la documentazione tecnica necessaria, per poi valutare il da farsi, consistente in:

- a) Relazione descrittiva della struttura del fabbricato, la sua composizione in termini di Unità Immobiliari e di pertinenze, i titoli abilitativi/concessori in virtù dei quali è stato realizzato l'Edificio;
- b) Relazione cd. catastale, descrittiva in dettaglio lo stato catastale dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare, corredata dalle relative Visure catastali dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare e delle pertinenze sussistenti;
- c) Relazione energetica preliminare riferita all'Edificio ed alle singole Unità Immobiliari con particolare riferimento alla consistenza e allo stato dell'impianto di riscaldamento e/o di condizionamento invernale/estivo;
- d) Relazione sismica preliminare (nel caso di previsione dell'intervento di adeguamento antisismico);
- e) computo metrico di dettaglio, riferito all'Edificio e ad ogni singola Unità Immobiliare su cui eventualmente si interviene, finalizzato a

individuare/descrivere i lavori e le forniture ad eseguirsi per consentire l'Efficientamento Energetico e/o l'adeguamento sismico della struttura

Il Tecnico incaricato ha espletato il proprio compito, nella forma preliminare, e gli atti redatti vengono ora sottoposti alle valutazioni finali dell'Assemblea condominiale.

Dopo approfondita valutazione, vengono approvati dall'Assemblea che, quindi, stabilisce di effettuare i lavori di cui al computo metrico di dettaglio che viene allegato SUB A) al presente verbale, unitamente alle relazioni descrittive, per costituirne parte integrante e sostanziale.

Conclusa la discussione sul primo punto all'ordine del giorno si passa alla discussione del secondo punto avente ad oggetto: "Valutazione modalità di esecuzione degli interventi".

Prende la parola il Presidente dell'Assemblea che illustra ai condomini la necessità di stabilire le modalità con le quali si intendono eseguire i lavori progettati ed approvati essendo noto che il regime del Superbonus consente, ai singoli condòmini, di utilizzare tre procedure per l'utilizzo delle agevolazioni spettanti e precisamente:

- a) compensazione diretta
- b) cessione del credito a terzi ivi compreso il sistema bancario;
- c) sconto in fattura da parte dell'impresa esecutrice e dei fornitori e tecnici;

Si sviluppa la discussione, ampia e articolata, a conclusione della quale l'Assemblea (con \_\_\_\_\_ millesimi favorevoli, \_\_\_\_\_ millesimi astenuti e \_\_\_\_\_ millesimi contrari) si stabilisce di eseguire i lavori mediante il sistema

\_\_\_\_\_.

Conclusa la discussione sul secondo punto all'ordine del giorno si passa a discutere il Terzo punto avente ad oggetto: "Cessione del credito d'imposta/detractions conseguibile in relazione ai lavori di cui al punto primo ed alla proposta progettuale di cui al punto secondo dell'ordine del giorno".

In relazione a tale punto ogni singolo condomino prende preliminarmente atto della scheda/prospetto riferita ai costi per interventi sulle parti comuni dell'edificio (suddivisi per singolo intervento ad eseguirsi) ad Egli attribuiti e prende atto, dando il proprio consenso formale e sostanziale, del criterio di riparto utilizzato per le spese riferite agli interventi sulle parti comuni dell'Edificio.

Prende atto, poi, della scheda/prospetto riferita al credito d'imposta/detrazione ad Egli attribuito (in relazione alla quota di proprietà/detenzione dell'Unità Immobiliare) e lo approva.

Preso atto di tanto, i condomini (ognuno per la parte di propria competenza) formalizzano cessione del credito d'imposta/detrazione spettante a favore di \_\_\_\_\_.

Conclusa anche la discussione sul terzo punto posto all'ordine del giorno, si passa alla discussione del quarto punto avente ad oggetto: "Autorizzazione alla

sottoscrizione del contratto tra il condominio e \_\_\_\_\_.

In ordine a tale argomento l'Assemblea conferisce mandato al Sig. \_\_\_\_\_ per sottoscrivere il contratto con \_\_\_\_\_ e per concretizzare ogni ulteriore attività necessaria, come Condominio, per dare esaustivo e compiuto avvio ai lavori programmati.

Non essendoci null'altro da discutere, l'Assemblea si conclude alle ore \_\_\_\_\_.

Del chè è redatto verbale Letto, confermato e sottoscritto.

FIRME

**APPENDICE 3**  
**SCHEMA VERBALE ASSEMBLEA AFFIDAMENTO A GENERAL CONTRACTOR**

Il Giorno \_\_\_\_\_ del Mese di \_\_\_\_\_ dell'Anno \_\_\_\_\_ si è riunita l'Assemblea Condominiale, relativa al Fabbricato sito in Comune di \_\_\_\_\_ alla Via/Piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, previa opportuna convocazione e per discutere il seguente Ordine del giorno:

- a) Valutazione delle attività eseguite dal Tecnico incaricato \_\_\_\_\_ con Delibera di Assemblea del \_\_\_\_\_ ed eventuale approvazione esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica e sismica, del Fabbricato e delle costituenti Unità Immobiliari, nell'ambito del sistema cd. "Superbonus" di cui agli articoli 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77;
- b) Valutazione ed eventuale approvazione proposta progettuale formalizzata dalla società ESCO \_\_\_\_\_, presentata in data \_\_\_\_\_, finalizzata ad assumere il ruolo di General contractor degli interventi a farsi ed a conseguire, con il sistema dello sconto in fattura, il credito d'imposta conseguibile effettivamente in relazione ai lavori progettati e ad eseguirsi);
- c) Cessione del credito d'imposta/detractions conseguibile in relazione ai lavori di cui al punto b) ed alla proposta progettuale ad esso connessa;
- d) Autorizzazione alla sottoscrizione del contratto tra il condominio e la ESCO \_\_\_\_\_;
- e) Varie ed eventuali

Preliminarmente all'avvio dei lavori assembleari si codifica quanto segue: il Condominio in argomento è costituito da n. \_\_\_ condomini ed è Condominio regolarmente costituito e compiutamente amministrato dal Sig. \_\_\_\_\_ ed ha P. IVA n. \_\_\_\_\_;

**oppure in alternativa**

il Condominio in argomento è inserito nel SuperCondominio denominato "\_\_\_\_\_" regolarmente costituito e compiutamente amministrato dal Sig. \_\_\_\_\_, ha P. IVA n. \_\_\_\_\_ e, con la presente assemblea, agisce solo in riferimento al Fabbricato denominato "Fabbricato \_\_\_\_\_" ed in quanto tale non assume decisioni riferite alle parti comuni del Supercondominio;

**oppure in alternativa**

il Condominio in argomento è "Condominio di fatto" essendo costituito da n. \_\_\_ Condomini, non ha Partita IVA ed è amministrato, non formalmente ma solo sostanzialmente ed in economia diretta, dal Sig. \_\_\_\_\_;

- b) Sono presenti n. \_\_\_ condomini, rappresentanti il \_\_\_ % dell'intero Condominio, così distinti:

\_\_\_\_\_

Millesimi \_\_\_\_\_

_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____
_____	Millesimi _____

c) Essendo presenti Millesimi \_\_\_\_\_ su Mille l'Assemblea è validamente costituita e può decidere e deliberare anche tenendo presente che per l'argomento in discussione (Interventi in Superbonus) le decisioni possono essere assunte con la presenza della maggioranza semplice dei condomini e con voto favorevole di almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio (cfr. art. 63 D.L. 14.08.2020 n. 104).

Assume la Presidenza dell'Assemblea il Sig. \_\_\_\_\_ mentre le funzioni di Segretario verbalizzante sono assunte dal Sig. \_\_\_\_\_.

Constatata la validità dell'Assemblea il Presidente passa alla discussione sul primo punto all'ordine del giorno avente ad oggetto: " Valutazione delle attività eseguite dal Tecnico incaricato \_\_\_\_\_ con Delibera di Assemblea del \_\_\_\_\_ ed eventuale approvazione esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica e sismica, del Fabbricato e delle costituenti Unità Immobiliari, nell'ambito del sistema cd. "Superbonus" di cui agli articoli 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77".

Prende la parola il Sig. \_\_\_\_\_ che ricorda ai condomini che con precedente Assemblea, tenuta il giorno \_\_\_\_\_ (il cui verbale è allegato al presente per costituirne parte integrante e sostanziale) si decideva di dare avvio alle procedure necessarie per valutare la fattibilità o meno di interventi di efficientamento energetico e di riqualificazione sismica del Fabbricato e delle singole Unità Immobiliari inseribili e finanziabili nell'ambito del cd. Superbonus 110%.

Con il medesimo verbale assembleare si dava mandato al Tecnico \_\_\_\_\_ di procedere alle attività necessarie per determinare e formalizzare la documentazione tecnica necessaria, per poi valutare il da farsi, consistente in:

- a) Relazione descrittiva della struttura del fabbricato, la sua composizione in termini di Unità Immobiliari e di pertinenze, i titoli abilitativi/concessori in virtù dei quali è stato realizzato l'Edificio;
- b) Relazione cd. catastale, descrittiva in dettaglio lo stato catastale dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare, corredata dalle relative Visure catastali dell'Edificio e di ogni singola Unità Immobiliare e delle pertinenze sussistenti;
- c) Relazione energetica preliminare riferita all'Edificio ed alle singole Unità Immobiliari con particolare riferimento alla consistenza e allo stato dell'impianto di riscaldamento e/o di condizionamento invernale/estivo;

d) Relazione sismica preliminare (nel caso di previsione dell'intervento di adeguamento antisismico);

e) computo metrico di dettaglio, riferito all'Edificio e ad ogni singola Unità Immobiliare su cui eventualmente si interviene, finalizzato a individuare/descrivere i lavori e le forniture ad eseguirsi per consentire l'Efficientamento Energetico e/o l'adeguamento sismico della struttura

Il Tecnico incaricato ha espletato il proprio compito, nella forma preliminare, e gli atti redatti vengono ora sottoposti alle valutazioni finali dell'Assemblea condominiale.

Dopo approfondita valutazione, vengono approvati dall'Assemblea che, quindi, stabilisce di effettuare i lavori di cui al computo metrico di dettaglio che viene allegato SUB A) al presente verbale, unitamente alle relazioni descrittive, per costituirne parte integrante e sostanziale.

Conclusa la discussione sul primo punto all'ordine del giorno si passa alla discussione del secondo punto avente ad oggetto: "Valutazione ed eventuale approvazione proposta progettuale formalizzata dalla ESCO \_\_\_\_\_ finalizzata ad assumere il ruolo di General contractor degli interventi a farsi ed a conseguire, con il sistema dello sconto in fattura, il credito d'imposta conseguibile effettivamente in relazione ai lavori progettati e ad eseguirsi".

Prende la parola il Presidente dell'Assemblea che comunica ai condòmini che gli atti redatti dal Tecnico incaricato sono stati trasmessi, anche al fine di accelerare le procedure stante il periodo temporale di vigenza del Superbonus che allo stato vede il 31 Dicembre 2021 come termine massimo ed ultimo per concludere e collaudare i lavori, alla società ESCO \_\_\_\_\_ affinché li valutasse e definisse una proposta progettuale finalizzata ad assumere, in capo a sé, il ruolo di General contractor del progetto ovvero ad eseguire i lavori, a sostenere tutte le spese ad essi connesse e ad acquisire il credito d'imposta/detrazione effettivamente conseguibile mediante il sistema dello "Sconto in fattura".

La società ESCO \_\_\_\_\_ ha fatto pervenire, in data \_\_\_\_\_, proposta progettuale esaustiva e definitiva che si sottopone alle valutazioni e decisioni dell'Assemblea.

L'Assemblea, valutata la proposta e rilevato il prospetto riferito al credito d'imposta/detractions effettivamente conseguibile da ogni condomino, approva la proposta progettuale che allegata SUB A) al presente verbale ne costituisce parte integrante e sostanziale).

Conclusa la discussione sul secondo punto all'ordine del giorno si passa a discutere il Terzo punto avente ad oggetto: "Cessione del credito d'imposta/detractions conseguibile in relazione ai lavori di cui al punto primo ed alla proposta progettuale di cui al punto secondo dell'ordine del giorno".

In relazione a tale punto ogni singolo condomino prende preliminarmente atto della scheda/prospetto riferita ai costi per interventi sulle parti comuni dell'edificio (suddivisi per singolo intervento ad eseguirsi) ad Egli attribuiti e

prende atto, dando il proprio consenso formale e sostanziale, del criterio di riparto utilizzato per le spese riferite agli interventi sulle parti comuni dell'Edificio.

Prende atto, poi, della scheda/prospetto riferita al credito d'imposta/detrazione ad Egli attribuito (in relazione alla quota di proprietà/detenzione dell'Unità Immobiliare) e lo approva.

Preso atto di tanto, i condomini (ognuno per la parte di propria competenza) formalizzano cessione del credito d'imposta/detrazione spettante a favore della ESCO \_\_\_\_\_

che eseguirà i lavori mediante il sistema dello sconto in fattura sottoscrivendo il prospetto dichiarativo allegato SUB C (unitamente alle schede/prospetto prima ricordate) al presente verbale per costituirne parte integrante e sostanziale.

In tal modo operando l'Assemblea condominiale stabilisce di cedere, alla ESCO \_\_\_\_\_ e mediante il sistema dello sconto in fattura, il credito d'imposta/detrazione complessivo (pari ad € \_\_\_\_\_) in conto lavori – forniture (e connesse spese di ogni genere) ad eseguirsi il cui totale complessivo è riportato nella proposta progettuale e nell'allegato computo metrico per come integrato dalla certificazione finanziaria descrivente costi complessivi e credito d'imposta effettivamente conseguibile).

Conclusa anche la discussione sul terzo punto posto all'ordine del giorno, si passa alla discussione del quarto punto avente ad oggetto: "Autorizzazione alla sottoscrizione del contratto tra il condominio e la ESCO \_\_\_\_\_ secondo le modalità ed i termini di cui all'allegata proposta progettuale".

In ordine a tale argomento l'Assemblea conferisce mandato al Sig. \_\_\_\_\_ per sottoscrivere il contratto con la ESCO \_\_\_\_\_ e per concretizzare ogni ulteriore attività necessaria, come Condominio, per dare esaustivo e compiuto avvio ai lavori programmati.

Non essendoci null'altro da discutere, l'Assemblea si conclude alle ore \_\_\_\_\_.

Del chè è redatto verbale Letto, confermato e sottoscritto.

FIRME



**APPENDICE 4**  
**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DETRAZIONI EFFETTIVE CONSEGUIBILI PER**  
**CONDOMINIO**

<b>CONDOMINIO</b>	<b>DETRAZIONI EFFETTIVE CONSEGUITE</b>
Riduzione rischio sismico Edificio	0,00
Efficientamento Sismico Edificio	0,00
Impianto Fotovoltaico e Sistema accumulo Energia	0,00
Impianto Ricarica Elettrica Veicoli	0,00
Riqualificazione Facciata	0,00
Costo Asseverazioni per Lavori e forniture	0,00
Costo certificazioni finanziarie e visto conformità	0,00
Oneri accessori vari	0,00
<b>TOTALE COSTI COMUNI</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE DETRAZIONI PER CESSIONE CREDITO</b>	<b>0,00</b>
Quota Residua a carico Condomino per Riqualificazione Facciata	<b>0,00</b>
Quota residua per opere non agevolabili	0,00
<b>TOTALE CREDITO CEDUTO</b>	
<b>TOTALE QUOTA RESIDUA</b>	0,00
<b>TOTALE COPERTURA FINANZIARIA INTERVENTI</b>	<b>0,00</b>

**APPENDICE 5**  
**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DETRAZIONI EFFETTIVE CONSEGUIBILI PER**  
**CONDOMINO**

<b>CONDOMINO _____</b>	<b>DETRAZIONI EFFETTIVE CONSEGUITE</b>
(Foglio ___ P.IIa _____ Subalterno ___ (proprietà/detenzione ___%)	
Adeguamento sismico Edificio	0,00
Efficientamento Sismico Edificio	0,00
Impianto Fotovoltaico e Sistema accumulo Energia	0,00
Impianto Ricarica Elettrica Veicoli	0,00
Riqualificazione Facciata	0,00
Sostituzione Impianto Termico in Unità Immobiliare	0,00
Sostituzione Finestre ed Infissi in Unità Immobiliare	0,00
Impianto Schermature Solari	0,00
Costo Asseverazioni per Lavori e forniture	0,00
Costo certificazioni finanziarie e visto congruità	0,00
<b>TOTALE DETRAZIONI PER CESSIONE CREDITO</b>	<b>0,00</b>
<b>Quota Residua a carico Condomino per Riqualificazione Facciata</b>	<b>0,00</b>
<b>Quota residua per opere non agevolabili</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE CREDITO CEDUTO</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE QUOTA RESIDUA</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE COPERTURA COSTI SPETTANTI</b>	<b>0,00</b>



**APPENDICE 7**  
**DICHIARAZIONE CONDOMINO CESSIONE CREDITO**

Il/La  
sottoscritt \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, nat\_ a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ CF  
\_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ (SA) alla Via/Piazza  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_

**PREMETTE CHE**

- è titolare dell'Unità Immobiliare residenziale sita in  
\_\_\_\_\_ (SA) alla Via/piazza  
\_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_ catastalmente codificata al Foglio \_\_\_\_ P.lla \_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_ Piano  
\_\_\_\_ Int. \_\_\_\_ dell'immobile condominiale denominato  
\_\_\_\_\_;

- quale condlmino (per le parti comuni dell'Edificio) e in proprio (per l'Unità Immobiliare in argomento di cui detiene la titolarità in misura pari al \_\_\_\_%) si è fatto carico dei lavori di riqualificazione energetica e sismica, del complesso condominiale e della propria unità immobiliare giusto Verbale Assemblea condominiale del \_\_\_\_\_ allegato alla presente Dichiarazione, per come essi sono effettuati nell'ambito del contesto normativo denominato "Superbonus 110%", di cui agli artt. 119 e 121 D.L. 19.05.2020 n. 34 convertito nella Legge 17.07.2020 n. 77 e ai Decreti MISE 04.08.2020 e 06.08.2020 nonché Circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E del 08.08.2020, ed ammontano per la propria quota ad € \_\_\_\_\_ di cui € \_\_\_\_\_ riferiti alle parti comuni dell'Edificio ed € \_\_\_\_\_ alla propria unità immobiliare;

- su detti lavori ha diritto a fruire di un credito d'imposta/detrazione pari ad € \_\_\_\_\_ così come dettagliatamente rilevabile dalla Scheda/prospetto allegata alla presente dichiarazione regolarmente vistata per conformità dal \_\_\_\_\_ a tanto abilitato ope legis;

- l'Assemblea condominiale ha stabilito di avvalersi, per l'esecuzione di tutti i lavori progettati e dettagliati nel computo metrico approvato, del sistema di cessione del credito a favore di \_\_\_\_\_ che, in quanto tale, si fa carico di tutte le spese necessarie (nessuna esclusa) per eseguire a regola d'arte i lavori acquisendo, quale corrispettivo il credito d'imposta effettivamente conseguibile dal Condominio ovvero dai singoli Condomini (come risultante dal prospetto allegato) per come ripartito pro quota secondo le specifiche modalità indicate dalla Circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E del 08.08.2020.

TANTO PREMesso

CEDE

Il credito d'imposta di propria spettanza, pari ad € \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ), a favore \_\_\_\_\_;

AUTORIZZA

Il Sig. \_\_\_\_\_, a tanto abilitato, a comunicare  
detta cessione del credito all'Agenzia delle Entrate secondo le modalità previste  
e disciplinate dal Provvedimento Direttore Agenzia delle Entrate del 08.08.2020;

ASSUME A PROPRIO CARICO

la quota residua pari ad € \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ), derivante per differenza tra  
importo complessivo dei lavori ad Egli attribuito e importo complessivo delle  
detrazioni effettivamente conseguibili pro quota, che verserà direttamente alla  
ESCO \_\_\_\_\_ a mezzo bonifico bancario secondo  
le seguenti modalità:

€ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

€ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

€ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

€ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) .

IN FEDE

\_\_\_\_\_

**Appendice 08**  
**AGENZIA DELLE ENTRATE**  
**Risoluzione 60/E del 28.09.2020**

OGGETTO: Superbonus - interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio e sulle singole unità immobiliari – Limiti di spesa- Articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).

Con l'interpello in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante fa presente che risiede in un edificio in condominio composto da quattro unità immobiliari e che i condomini, in assenza di un amministratore, intendono incaricare un ufficio tecnico per la programmazione di un piano di interventi da effettuare sulle parti comuni dell'edificio, finalizzati all'efficienza energetica e alla riduzione del rischio sismico, che possano rientrare nell'ambito applicativo degli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 e dell'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2016 n. 63.

Il predetto piano di interventi dovrebbe riguardare, in particolare:

- la posa in opera di un cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale e la sostituzione delle finestre e dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica nonché la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, per compensare lo spessore del cappotto;
- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e dei sistemi di accumulo integrati e di infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici;
- la sostituzione degli impianti autonomi di climatizzazione delle singole unità immobiliari;
- il restauro della facciata con la sostituzione di grondaie e pluviali, restauro dei parapetti e delle persiane;
- la riduzione del rischio sismico e il recupero del patrimonio edilizio.

In vista della convocazione della assemblea condominiale per il conferimento del predetto incarico ad un ufficio tecnico, l'Istante chiede chiarimenti in merito all'applicazione della detrazione al 110 per cento delle spese sostenute per gli interventi sopra elencati nonché alla possibilità di cessione del credito di imposta corrispondente alla predetta detrazione.

I dubbi interpretativi, in particolare, si riferiscono ai limiti di spesa ammessi alla citata detrazione in quanto, a parere dell'Istante, non è chiaro se alcuni dei valori indicati nella guida dell'Agenzia delle Entrate siano riferiti "ad unità familiari o a singole unità abitative condominiali", se alcuni interventi siano tra loro alternativi,

né se ci siano tetti massimi di spesa riferiti a ciascun intervento ovvero a gruppi di interventi tra loro complementari.

Chiede, infine, se, in un condominio in cui non c'è un impianto di riscaldamento centralizzato, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento nella singola unità immobiliare possa fruire dell'ecobonus al 110 per cento se effettuato congiuntamente alla realizzazione del cappotto termico condominiale.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene che per gli interventi di seguito riportati sia ammessa la detrazione con l'aliquota del 110 per cento delle spese che verranno sostenute e la possibilità, in alternativa, di cedere il corrispondente credito. Per quanto riguarda, in particolare, i limiti di spesa ammessi alla detrazione l'Istante ritiene che per:

- la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio condominiale, per la sostituzione delle finestre e dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica nonché per la sostituzione delle soglie alle finestre e il riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane per compensare lo spessore del cappotto, il limite di spesa di ciascun intervento è pari a 60.000 euro per ogni unità immobiliare;
- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda il limite di spesa è di 60.000 euro;
- l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo il limite di spesa è di 48.000 euro complessive per l'intero condominio e di 1.000 euro per ogni Kw/h di capacità di accumulo;
- l'infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici il limite di spesa è di 3.000 euro per ogni postazione;
- la sostituzione di impianti autonomi di climatizzazione delle singole unità immobiliari all'interno del condominio il limite di spesa è di 30.000 euro;
- il restauro della facciata (sostituzione grondaie e pluviali, restauro parapetti e persiane) non ci sono limiti di spesa;
- gli interventi di riduzione del rischio sismico e di recupero patrimonio edilizio il limite di spesa è di 136.000 euro per il numero di unità immobiliari dell'edificio.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n.77, ha introdotto nuove

disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020

al 31 dicembre 2021 a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture

per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. Superbonus).

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd.

ecobonus) per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. sismabonus), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90

nonché, infine, per il restauro delle facciate esterne degli edifici (cd. bonus facciate) di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020).

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) e per l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui agli articoli 14, 16 e 16-ter del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al Superbonus ai sensi del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, nonché per gli interventi che accedono al bonus facciate possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva

cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

Con riferimento alla applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la Guida dell'Agenzia delle entrate di luglio 2020 "Superbonus al 110%", richiamata dall'Istante e con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

In particolare, relativamente agli interventi prospettati nell'istanza di interpello, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione



energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici, indicati nei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, (cd. interventi “trainanti”) nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi “trainati”), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, effettuati, tra l’altro:

- su parti comuni di edifici residenziali in “condominio” (sia “trainanti”, sia “trainati”);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all’interno di edifici in condominio (solo “trainati”).

Nell’ambito degli interventi “trainanti” – finalizzati all’efficienza energetica e alla adozione di misure antisismiche - secondo quanto stabilito ai citati commi 1 e 4 dell’articolo 119, del decreto Rilancio, il Superbonus spetta, tra l’altro, per interventi:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro degli edifici, con un’incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo;
- antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1- septies dell’articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus).

Relativamente alle caratteristiche tecniche degli interventi di isolamento termico sugli involucri ai fini del Superbonus, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rinvia alla citata circolare n. 24/E del 2020.

Per quanto riguarda i limiti di spesa ammessi al Superbonus, la norma stabilisce che se i predetti interventi di isolamento termico delle superfici opache sono realizzati su edifici in condominio, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese di importo variabile in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l’edificio è costituito. In particolare, se l’edificio è composto da due a otto unità immobiliari, il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus è pari a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio; nel caso di specie, trattandosi, come riferito dall’Istante, di

un edificio composto da 4 unità immobiliari, il predetto limite è pari a 160.000 euro.

Per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico la detrazione spettante ai sensi dell’articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto legge n. 63 del 2013 (cd sismabonus) è elevata al 110 per cento delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, ai sensi del comma 4 del citato articolo 119 del decreto Rilancio.

La detrazione è calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno (cfr. commi 1-bis e 1-ter).

Per gli interventi dai quali derivi la riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio sismico inferiore, realizzati sulle parti comuni degli edifici, la detrazione si applica su un ammontare delle spese non

superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio (cfr. comma 1- quinquies).

Pertanto, nel caso di specie, trattandosi, come riferito dall'Istante, di un edificio composto da 4 unità immobiliari, per i predetti interventi di riduzione del rischio sismico, il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus, nel rispetto di ogni altra condizione necessaria – esame che non è oggetto della presente istanza di interpello - è pari a 384.000 euro.

Come confermato nella citata circolare n. 24/E del 2020, nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli

artt. 1123 e seguenti del Codice civile, ed effettivamente rimborsata al condominio, anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

Nel caso di specie, pertanto, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro o a 96.000 euro nel caso in cui siano realizzati interventi, rispettivamente, di isolamento termico delle superfici opache o di riduzione del rischio sismico.

Con particolare riferimento all'intervento prospettato dall'Istante di "riduzione del rischio sismico e di recupero del patrimonio edilizio", si fa presente che per effetto del rinvio, contenuto nel citato articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917,

gli interventi ammessi al sismabonus sono quelli indicati nel medesimo articolo 16-

bis, del TUIR che deve intendersi quale norma di riferimento generale. Inoltre, per

effetto del predetto rinvio, gli interventi ammessi al sismabonus non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili.

Pertanto, a differenza di quanto sostenuto dall'Istante, per i predetti "interventi di riduzione del rischio sismico e di recupero patrimonio edilizio", il limite massimo di spesa non è pari a 136.000 euro per il numero di unità immobiliari dell'edificio ma, come precisato, a 96.000 euro per il numero di unità immobiliari dell'edificio.

Come già precisato, il citato articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce, inoltre, che il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per ulteriori interventi cd.

“trainati”, quali, tra gli altri, quelli di efficientamento energetico disciplinati dall'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, nei limiti di detrazione o di spesa previsti per ciascun intervento.

In tale ambito rientrano - nel rispetto di tutte le condizioni previste dal citato articolo 14, che non sono oggetto della presente istanza di interpello - anche i seguenti interventi indicati dall'Istante:

- la sostituzione delle finestre e delle strutture accessorie che hanno effetto sulla dispersione di calore (ad esempio, scuri o persiane) o che risultino strutturalmente accorpate al manufatto come, ad esempio, i cassonetti incorporati nel telaio dell'infixo nonché dei portoni esterni che delimitino l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati.

Per tali interventi, la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile (cfr. circolare 8 luglio 2020, n. 19/E);

- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici. Per tale intervento, la detrazione massima spettante è pari a 60.000 euro per ciascun immobile (cfr. circolare n. 19/E del 2020);

- la sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale.

Per tali interventi, la detrazione massima è pari a 30.000 euro per ciascun immobile e spetta anche qualora, come prospettato dall'Istante, sia sostituito o integrato l'impianto delle singole unità immobiliari all'interno dell'edificio in condominio in assenza di un impianto termico centralizzato (cfr. circolare n. 19/E del 2020);

- l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013.

In particolare, ai sensi del comma 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il Superbonus si applica alle spese sostenute, su un ammontare massimo delle spese stesse pari a 3.000 euro, per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici nonché per i costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica, fino ad un massimo di 7 kW.

Il limite di spesa ammesso alla detrazione, pari come detto a 3.000 euro, è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica.

Nel caso in cui la spesa sia sostenuta da più contribuenti la stessa, nel limite massimo previsto, va ripartita tra gli aventi diritto in base al costo sostenuto da ciascuno.

Il predetto limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica (cfr. circolare n. 19/E del 2020).

La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi “trainati” sopra elencati sono eseguiti congiuntamente con un intervento finalizzato all'efficienza energetica “trainante”, indicato nel comma 1 del citato articolo 119, del decreto Rilancio e sempreché assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi

energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi.

Il Superbonus spetta, infine, anche per le seguenti tipologie di interventi "trainati", richiamati dall'Istante:

- installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro

2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;

- installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh.

La norma stabilisce che l'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla:

- condizione che l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al Superbonus indicati nei commi 1 e 4 del citato articolo 119, del decreto Rilancio;

- cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) Spa con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8.

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.

La detrazione è riconosciuta anche in caso di installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici ammessi al Superbonus, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo previsti per gli interventi di installazione di impianti solari e, comunque, nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo dei predetti sistemi.

In merito ai limiti di spesa ammessi al Superbonus, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che il predetto limite di spesa di 48.000 euro è stabilito cumulativamente per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.

Tale chiarimento è da intendersi superato a seguito del parere fornito dal Ministero dello Sviluppo economico che ha, invece, ritenuto che il predetto limite di spesa di 48.000 euro vada distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.

Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che, ai fini dell'applicazione dell'aliquota più elevata, gli interventi "trainati" siano effettuati congiuntamente

agli interventi “trainanti” ammessi al Superbonus, nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che tale condizione si considera soddisfatta se “le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell’intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti”.

Ciò implica che, ai fini dell’applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi “trainanti” devono essere effettuate nell’arco temporale di vigenza dell’agevolazione, mentre le spese per gli interventi “trainati” devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell’agevolazione e nell’intervallo di tempo tra

la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi “trainanti”.

I requisiti per l’accesso al Superbonus, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, sono illustrati nel paragrafo 3 della citata circolare n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Nel paragrafo 4 della medesima circolare n. 24/E del 2020 sono, invece, fornite ulteriori indicazioni in ordine ai limiti di spesa ammessi al Superbonus che, come già visto, variano in funzione della tipologia di interventi realizzati nonché degli edifici oggetto dei lavori agevolabili.

Come chiarito nel citato documento di prassi, l’importo massimo di detrazione spettante, riferito ai singoli interventi agevolabili, va suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell’immobile che partecipano alla spesa in ragione dell’onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.

Nella medesima circolare n. 24/E del 2020 è, altresì, precisato che nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Ciò implica, in sostanza, che qualora siano realizzati sull’edificio in condominio, come prospettato nell’istanza di interpello, la posa in opera del cappotto termico sull’involucro dell’edificio condominiale e interventi di riduzione del rischio sismico – interventi “trainanti” - nonché la sostituzione dei portoni esterni con nuovi ad alta efficienza termica e l’installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo e di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici – interventi “trainati” - il limite massimo di spesa ammesso al Superbonus sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi.

E’ possibile fruire della corrispondente detrazione a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi – non essendo possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni - e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Nei predetti limiti, il Superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dei suddetti interventi quali quelli indicati dall’Istante sostenuti per la sostituzione delle soglie alle finestre e il

riposizionamento in facciata delle cerniere e della ferramenta delle persiane, necessarie a seguito della posa del cappotto termico.

Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli

artt. 1123 e seguenti del Codice civile.

Come indicato anche nelle risposte alle FAQ contenute nella citata Guida dell'Agenzia delle entrate richiamata dall'Istante, l'esecuzione sulle parti comuni dell'edificio in condominio di almeno un intervento "trainante" consente a ciascun

condomino di fruire del Superbonus effettuando sulla singola unità immobiliare gli

interventi "trainati" che rientrano nell'ecobonus, compresi quelli prospettati dall'Istante, di sostituzione degli infissi e del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente (si vedano, tra le altre, le FAQ nn. 12, 15, 16

e

18). Per i condomini, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati sulle proprie unità immobiliari a condizione, tuttavia, che, come già precisato, siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Al predetto limite si aggiunge, come già precisato, quello riferito agli interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio.

Si fa presente, inoltre che ai sensi del comma 10 del citato articolo 119 del decreto Rilancio in caso di interventi "trainati" finalizzati al risparmio energetico realizzati sulle singole unità immobiliari, il Superbonus spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari; è, tuttavia, possibile fruire del Superbonus per le spese sostenute per gli interventi realizzati sulle parti

comuni del condominio che danno diritto alla predetta agevolazione con riferimento ai costi imputati a ciascun condomino, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari possedute all'interno del condominio.

Con riferimento, infine, all'intervento prospettato dall'Istante di restauro della facciata, si fa presente che quest'ultimo non rientra nell'ambito applicativo del

14 Superbonus e che resta confermata la detrazione pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 disciplinata dal citato articolo 1, commi

da 219 a 223 della legge di Bilancio 2020.

Ai sensi del citato articolo 121 del decreto Rilancio, tuttavia i soggetti che sostengono spese per gli interventi ammessi al bonus facciate possono optare, in

luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per il cd. sconto in fattura o per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri

soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi di successiva cessione, secondo le modalità stabilite con il citato provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti nonché per la individuazione degli interventi ammessi all'agevolazione medesima.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)

**Appendice 09**  
**MINISTERO SVILUPPO ECONOMICO**  
**FAQ (RISPOSTE) QUESITI SU SUPERBONUS**  
**(pag. 12)**

d. Un fabbricato ristrutturato mediante demolizione e ricostruzione può accedere al Superbonus?

r. Sì. L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 per le spese documentate e sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, fermo restando i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'articolo 119 del Decreto Rilancio.