



# Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

## **SUPERBONUS 110%**

GUIDA OPERATIVA

**CRITICITA' ATTUALI SUPERBONUS**

Sede Legale  
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31  
Via De Nicola, 25

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

Indubbiamente il “superbonus 110%” ha introdotto un sistema agevolativo di notevole convenienza e di sicura efficacia per poter procedere, sul serio e concretamente, alla riqualificazione energetica e strutturale del patrimonio immobiliare esistente.

Ciò non impedisce, però, di affermare che presenta rilevanti difficoltà operative <sup>(1)</sup> – ed in alcuni casi vere e proprie ingiustizie <sup>(2)</sup> - che vanno colmate dal Legislatore a partire dalla data di scadenza (del sistema) che è troppo ravvicinata per poter essere considerata efficace.

In tal senso si osserva, infatti, che un intervento serio e totalitario in regime di superbonus richiede tempi di progettazione e di attività per gli adempimenti preliminari significativamente lunghi cui si aggiungono i tempi tecnici (ad oggi non codificati né indicati in termini perentori) necessario per conseguire l’assenso degli organi deputati all’attuazione concreta del sistema: “ ENEA e Agenzia delle Entrate”.

Poi, avviati i lavori, si deve tener conto dei tempi di esecuzione degli interventi che, laddove riferiti ad Edifici plurifamiliari (condomìni), risultano inevitabilmente lunghi e pieni di insidie derivanti dal fatto che si interviene su fabbricati spesso datati nel tempo e le cui problematiche, anche per come createsi nel corso degli anni, a volte determinano aspetti negativi ed imprevisti assolutamente non prevedibili ex ante.

Consegue da tutto ciò che si renderebbe necessario, da parte del Legislatore e da parte degli Organi deputati all’attuazione pratica del sistema, anzitutto allungare i termini temporali di validità del sistema (almeno fino al 31.12.2023), se non addirittura renderlo stabile nel tempo, e poi intervenire in modo da superare alcune criticità oggettive che oggi caratterizzano il sistema “superbonus 110%”.

In tal senso si riportano di seguito alcune proposte migliorative delle indicate criticità.

#### **DATA DI SCADENZA SUPERBONUS**

Un intervento serio e totalitario in regime di superbonus richiede tempi di progettazione e di attività per gli adempimenti preliminari significativamente lunghi cui si aggiungono i tempi tecnici (ad oggi non codificati né indicati in termini perentori) necessario per conseguire l’assenso degli organi deputati all’attuazione concreta del sistema: “ ENEA e Agenzia delle Entrate”.

Poi, avviati i lavori, si deve tener conto dei tempi di esecuzione degli interventi che, laddove riferiti ad Edifici plurifamiliari (condomìni), risultano inevitabilmente lunghi e pieni di insidie derivanti dal fatto che si interviene su

---

<sup>1</sup> **Adempimenti burocratici preliminari lunghi e complessi, difficoltà di reperibilità dei titoli abilitativi riferiti ad edifici datati nel tempo, interferenze tra categorie di interventi, etc.**

<sup>2</sup> **Problematica dell’unico proprietario di un edificio, bonus facciata strettamente limitato, esclusione del patrimonio ERP detenuto dai Comuni, etc.**

fabbricati spesso datati nel tempo e le cui problematiche, anche per come createsi nel corso degli anni, a volte determinano aspetti negativi ed imprevisi assolutamente non prevedibili ex ante.

Consegue da tutto ciò che si renderebbe necessario, da parte del Legislatore e da parte degli Organi deputati all'attuazione pratica del sistema, allungare i termini temporali di validità del sistema (almeno fino al 31.12.2023), se non addirittura renderlo stabile nel tempo.

### **EDIFICIO PLURIFAMILIARE CON UNICO PROPRIETARIO**

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare 24/E del 08.08.2020, ha di fatto interpretato la norma (in senso molto restrittivo) introducendo "l'impossibilità di conseguire il superbonus" per quegli edifici plurifamiliari detenuti da Unico proprietario.

Tanto ha fatto l'Agenzia delle Entrate, basandosi su un'interpretazione restrittiva del concetto di "condominio", mentre il legislatore – con il Decreto cd. Rilancio – non aveva previsto e/o determinato tale esclusione.

L'interpretazione restrittiva in argomento rappresenta una vera e propria ingiustizia soprattutto se si considera che uno stesso edificio plurifamiliare (detenuto da unico proprietario) se costituito da immobili concessi in comodato e/o locazione usufruisce regolarmente del superbonus che, in questo caso, è richiesto dal locatario esibendo contratto registrato e consenso del proprietario.

Appare necessario che il legislatore specifichi meglio il concetto di "condominio", come peraltro si sta discutendo nelle sedi competenti, introducendo il concetto legislativo secondo il quale "nel termine "condomìni", sono ricompresi anche gli edifici composti da due o più unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari".

### **ELIMINAZIONE PROPORZIONALITA' TRA U.I. PER ESERCIZIO IMPRESA E U.I. RESIDENZIALI**

Secondo l'Agenzia delle Entrate (circolare 24/E del 08.08.2020) un Edificio condominiale costituito da Unità Immobiliari di tipo residenziale e da Unità Immobiliari destinate ad esercizio di arti e professioni usufruisce del superbonus 110% (per le unità immobiliari) solo se la superficie complessiva delle Unità residenziali è superiore al 50% dell'intera superficie.

Tale disposizione limita l'utilizzo del Superbonus 110% per tutti quegli edifici in cui forte è la presenza di unità immobiliari adibite a Studi professionali e/o all'esercizio di impresa.

Non si riesce a comprendere il senso logico di tale disposizione, peraltro penalizzante per quelle unità residenziali che insistono in tale fattispecie condominiale esclusa), considerato che il fine ultimo del legislatore è quello di consentire ed agevolare il recupero e l'efficientamento del patrimonio edilizio privato.

**AMPLIAMENTO LIMITE SPESA AGEVOLATA PER CAPANNONI INDUSTRIALI**

Allo stato attuale gli edifici produttivi (cfr. capannoni industriali) usufruiscono del superbonus, in caso di interventi di riduzione del rischio sismico) nel limite massimo di 96.000,00 euro.

E' un limite che, nella sostanza, impedisce l'utilizzo del superbonus 110% considerato che il costo medio a MQ (per lavori e forniture) per tale fattispecie di interventi è pari ad almeno 130,00 euro cui si devono aggiungere IVA e compensi tecnici, etc.

Appare necessario che il legislatore intervenga al fine di elevare tale limite massimo agevolabile con il superbonus 110% rendendolo proporzionale ai mq della struttura su cui si interviene ovvero:

- fino a 499 metri quadrati: 150 euro per metro quadrato;
- da 500 a 1.999 metri quadrati: 130 euro per metro quadrato;
- da 2.000 a 5.999 metri quadrati: 90 euro per metro quadrato;
- oltre i 6.000 metri quadrati: 60 euro per metro quadrato.

**AMPLIAMENTO LIMITE SPESE PER EDIFICI UNIFAMILIARI**

Allo stato attuale l'edificio unifamiliare, anche se dotato di pertinenze catastalmente separate, beneficia dei seguenti limiti massimi di detrazioni riferiti agli interventi Trainanti:

a) Efficientamento energetico	€	50.000,00
b) Riduzione Rischio Sismico	€	96.000,00

Tale limite, soprattutto se in presenza di pertinenze C2 e C6, risulta essere estremamente penalizzante (e spesso impeditivo per l'effettuazione dei lavori) considerato che in esso (limite) sono compresi IVA, spese tecniche, oneri accessori, visto di conformità, etc.).

Peraltra forte è la discriminazione tra tale tipologia di edificio e una pari unità immobiliare sussistente in un condominio plurifamiliare costituito da 8 unità immobiliari e otto C2 e otto C6.

In tale ultimo caso, infatti, gli interventi trainanti (cioè effettuati sulle parti comuni degli edifici) beneficiano di un credito d'imposta complessivo così costituito:

a) EFFICIENTAMENTO ENERGETICO		
(€ 40.000,00 x 8 unità residenziali)	€	320.000,00
(€ 40.000,00 X 8 C2)	€	320.000,00
( € 40.000,00 X 8 C6)	€	320.000,00
TOTALE	€	960.000,00

Tale importo totale suddiviso per le Otto Unità Residenziali comporta, di fatto, un limite massimo considerabile pari ad € 120.000,00 per gli interventi sulle parti comuni.

L'Edificio Unifamiliare "funzionalmente indipendente e con accesso autonomo", invece e pur se dotato di un C2 e di un C6 catastalmente indipendente, può conseguire al massimo (per gli stessi interventi sulle parti comuni orizzontali, verticali ed inclinate) un credito massimo di € 50.000,00.

Appare necessario almeno elevarlo ad € 80.000,00.

Analogamente si verifica per l'intervento TRAINANTE di "riduzione rischio sismico" per il quale il medesimo edificio plurifamiliare consegue:

**RIDUZIONE RISCHIO SISMICO**

(€ 96.000,00 x 8 unità residenziali)	€	768.000,00
(€ 40.000,00 X 8 C2)	€	768.000,00
( € 40.000,00 X 8 C6)	€	768.000,00
TOTALE	€	2.304.000,00

Tale importo totale suddiviso per le Otto Unità Residenziali comporta, di fatto, un limite massimo considerabile pari ad € 284.000,00 per gli interventi sulle parti comuni.

L'Edificio Unifamiliare "funzionalmente indipendente e con accesso autonomo", invece e pur se dotato di un C2 e di un C6 catastalmente indipendente, può conseguire al massimo (per gli stessi interventi sulle parti comuni orizzontali, verticali ed inclinate) un credito massimo di € 96.000,00.

Appare necessario almeno elevarlo ad € 150.000,00.

**PROROGA BONUS FACCIATA**

Il "bonus facciata", stante la strutturazione attuale di non poter considerare - nell'ambito dell'efficientamento energetico sulle parti comuni degli edifici – gli interventi effettuati sui balconi e terrazzi e su altre parti (fregi, ornamenti, etc.), risulta essere indispensabile nel contesto degli interventi Trainanti e Trainati meglio rappresentati dal "superbonus 110%".

Detto "bonus facciata" termina la sua esistenza in vita il 31.12.2020 per cui, al fine di evitare la caducazione di un bonus indispensabile per l'esecuzione efficace degli interventi ammessi dal superbonus 110%, appare indispensabile una "proroga" dello stesso almeno fino alla durata del superbonus 110% ovvero, in alternativa, anche eliminarlo ma consentendo che gli stessi interventi da esso oggi finanziati siano considerabili e considerati nell'ambito del limite massimo agevolabile degli interventi Trainanti "Efficientamento energetico" e "riduzione rischio sismico".