



**Consorzio Omega**  
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

# **SUPERBONUS 110%**

**GUIDA OPERATIVA**

**SUPERBONUS 110%**  
**FAQ CATEGORIA VENTISETTE**  
**CASISTICHE VARIE**

**RUBRICA ON LINE**  
**A cura**  
**Dott. Emilio Bonaduce**

**CATEGORIA VENTISETTE  
CASISTICHE VARIE****FAQ 01**

***D. Vivo in una villetta unifamiliare e negli anni scorsi ho sostituito circa la metà delle finestre presenti, fruendo della detrazione al 50 per cento. Ora vorrei rifare il cappotto termico e sostituire le altre finestre. Posso usufruire del Superbonus?***

R. Il MISE, con risposta a specifiche domande, in data 24.11.2020 ha specificato che “anche se il soggetto che sostiene le spese già fruisce della detrazione del 50% o del 65% per un intervento effettuato in anni precedenti, è possibile, in caso di nuovo intervento e in presenza di tutte le condizioni di legge (in particolare miglioramento di due classi energetiche fra "trainanti" e "trainati"), fruire del Superbonus del 110% in relazione a interventi eseguiti sullo stesso immobile oggetto di precedente intervento. In particolare, a fronte di un intervento trainante (nel caso di specie il rifacimento del cappotto termico) si possono sostituire anche solo parzialmente le finestre con il 110 per cento (intervento trainato), sempre se complessivamente si consegue il miglioramento energetico di due classi.”

**FAQ 02**

***D. Due anni fa ho installato una caldaia a condensazione con riscaldamento a pavimento usufruendo dell'Ecobonus al 65%. Posso ora effettuare ulteriori e diversi interventi di efficientamento energetico con un salto di due classi energetiche usufruendo del Superbonus 110%?***

R. Il MISE, con risposte a domande, il 24.11.2020 ha chiarito che “Sì, è possibile a condizione che i nuovi interventi di efficientamento energetico siano configurabili come interventi autonomi e non una mera prosecuzione dell'intervento precedente e che permettano di conseguire un miglioramento di almeno due classi energetiche, oltre al rispetto dei requisiti soggettivi previsti dal Decreto Rilancio. Si precisa che l'autonoma configurabilità dell'intervento è subordinata ad elementi riscontrabili in via di fatto oltre che, ove richiesto, all'espletamento degli adempimenti amministrativi relativi all'attività edilizia, quali la denuncia di inizio attività ed il collaudo dell'opera o la dichiarazione di fine lavori. L'intervento per essere considerato autonomamente detraibile, rispetto a quelli eseguiti in anni precedenti sulla medesima unità immobiliare, deve essere anche autonomamente certificato dalla documentazione richiesta dalla normativa vigente. Si rileva inoltre che l'art. 16 bis del TUIR non prevede che debba trascorrere un periodo di tempo minimo tra diversi interventi di recupero del patrimonio edilizio per poter beneficiare delle detrazioni”.

Quindi, se su un immobile già oggetto di interventi di recupero edilizio negli anni precedenti, sia effettuata una nuova ristrutturazione che non consista nella mera prosecuzione degli interventi già realizzati, il contribuente potrà avvalersi della detrazione nei limiti in vigore al momento dell'esecuzione dei bonifici di pagamento (sul punto si vedano la Circolare n.17/E/2015 - par.3.2 e la Circolare n.19/E/2020 pag.258).”

**FAQ 3**

***All'interno di un condominio si vogliono eseguire i lavori di rifacimento del cappotto termico ed usufruire del Superbonus. Durante l'assemblea per deliberare i lavori un condòmino dissente dalla decisione e lo fa rilevare nel verbale. L'assemblea approva comunque, l'intervento con le***

**maggioranze previste dalla legge. I millesimi del condòmino dissenziente non vanno considerati e quindi non partecipa alle spese per il rifacimento del cappotto termico?**

R. Risposta MISE del 27.11.2020. “La spesa per il lavoro di efficientamento energetico deliberata nel rispetto delle maggioranze assembleari va ripartita tra tutti i condomini in base alla proprietà millesimale di ciascuno di essi oppure in base a diversi criteri eventualmente stabiliti dal condominio. Il rifacimento del cappotto termico dell’intero condominio è un intervento che si esegue sulle parti comuni e sono tenuti a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà tutti i condomini, compreso chi dissente dall’esecuzione dei lavori”.

Peraltro, come chiarito dall’Agenzia delle entrate, ogni condòmino può accedere al superbonus (in caso di lavori su parti comuni) anche per quote superiori a quelle spettanti ad esso in base alle tabelle millesimali, per cui in simili casi i condomini favorevoli agli interventi sulle parti comuni possono auto attribuirsi in quota anche le somme spettanti ai condomini non consenzienti e poi cederle con il sistema dello “sconto in fattura” e/o della “cessione del credito”.

#### **FAQ 04**

**D. Per deliberare interventi sulle parti comuni di un edificio è richiesta una maggioranza assembleare bassa (la maggioranza degli intervenuti in assemblea di condominio e almeno un terzo del valore dell’edificio). Ma l’opzione per i singoli condomini non dovrebbe essere autonoma e personale?**

R. Il MISE ha chiarito, in data 24.11.2020 (risposte a FAQ) che la disposizione relativa al quorum deliberativo si riferisce alla delibera con la quale il condominio decide di effettuare i lavori ricadenti nell’agevolazione del Superbonus (art. 119 comma 9 bis del Decreto Rilancio), mentre rimane al singolo condòmino la decisione sulla detrazione, sullo sconto in fattura o sulla cessione del credito.

FAQ 05