

Il superbonus per lavori su interi edifici «cielo-terra»

LE DEFINIZIONI

L'interpretazione nel decreto Mise e nella guida Entrate

Si rende difficile il 110% per interventi su singoli appartamenti

Luca De Stefani

Nonostante il decreto sui requisiti tecnici del Mise, approvato l'altro ieri, dica che ai fini del decreto stesso «si applicano le definizioni di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192», per il quale il termine «edificio» può riferirsi a un intero edificio o anche «a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti», nello stesso decreto attuativo del Mise vi sono molti passaggi in cui prevale la definizione di «edificio» del Dpcm del 20 ottobre 2016 (Regolamento edilizio-tipo), che nella voce 32 dell'allegato A («quadro delle definizioni uniformi»), lo considera come l'intero fabbricato cielo-terra, cioè l'intero condominio.

I richiami nel testo del Dm

Primo fra tutti il paragrafo 12 dell'allegato A del decreto Mise, il quale per la verifica del miglioramento di almeno due classi energetiche (o una classe energetica qualora la classe ante intervento sia la A3) richiede gli attestati di prestazione energetica, Ape, ante e post intervento, appositamente predisposti ed utilizzabili esclusivamente ai fini della detrazione del 110 per cento. Questi Ape, se «redatti per edifici con più unità immobiliari», sono detti «convenzionali» e devono valutare «l'edificio nella sua interezza».

Nell'allegato C, relativo alla «Scheda dati sulla prestazione energetica», poi, l'immobile oggetto degli interventi può essere solo uno di questi due: l'intero «edificio» o l'«unità facente parte dell'edificio». Quindi, se il 110% richiede la coibentazione del 25% dell'«edificio», questa non può riguardare la singola «unità facente parte dell'edificio»,

ma deve riguardare il 25% «dell'involucro dell'intero edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono», come previsto dalla Faq Mise del 1° agosto 2016, numero 2.13.

Unità in condominio verticale

Come conseguenza di questa interpretazione, se il «condominio» verticale non avvia nessuna iniziativa per consentire ai condomini di beneficiare del super bonus del 110%, sulle parti comuni condominiali, risulterà difficile beneficiare di questa agevolazione per i lavori sulle singole unità immobiliari da parte dei condomini, ad esempio, per sostituire le finestre o per installare le schermature solari, non rientranti tra le parti comuni. Per i lavori sui singoli appartamenti, uffici o negozi, non accatastati A/1, A/8 e A/9, infatti, l'unica possibilità di intervento «trainante» (peraltro, solo per le «persone fisiche»), è costituita dall'isolamento termico della singola unità immobiliare, che:

- deve interessare, però, almeno il 25% della «superficie disperdente lorda» dell'edificio;

- deve portare all'aumento di almeno due classi energetiche dell'edificio o al raggiungimento di quella più alta (condizioni difficili da ottenere isolando solo un'unità immobiliare dell'edificio, tranne nei casi di poche unità immobiliari di un condominio verticale o per le unità «funzionalmente indipendenti» e con «uno o più accessi autonomi dall'esterno»).

La conferma di questa interpretazione è contenuta anche nella Faq 15 della Guida dell'agenzia delle Entrate sul super bonus del 110% del 24 luglio 2020, dove è stato chiesto se sia possibile beneficiare del super bonus del 110% per la semplice sostituzione delle finestre comprensive di infissi di un appartamento in condominio. Nella risposta l'agenzia delle Entrate non ha neanche preso in considerazione la difficile strada dell'isolamento termico del singolo appartamento, ma ha richiesto che il cambio delle finestre venga effettuato congiuntamente ad uno degli interventi trainanti effettuati dal condominio. Dello stesso tenore è anche la Faq 16, riguardante la sostituzione della caldaia di un appartamento in condominio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NT+FISCO



RISPOSTA A INTERPELLO Integrativa per passare alla detrazione Iva

Integrativa a favore nei termini

dell'accertamento anche per variare l'utilizzo del credito Iva. Con la risposta ad interpello 231/2020 pubblicata il 30 luglio l'agenzia delle Entrate valida tale possibilità.

Il contribuente istante aveva riportato nella dichiarazione Iva 2017, periodo d'imposta 2016, un credito d'imposta chiesto a rimborso (rigo VX4).

Successivamente, per motivi di natura finanziaria, ha valutato la

possibilità di utilizzare in detrazione lo stesso credito originariamente chiesto a rimborso. Il suo dubbio riguarda la possibilità di presentare una dichiarazione Iva 2017 integrata diretta a revocare la precedente richiesta di rimborso ed il termine di invio della stessa.

— Anna Aba

— Benedetto Santa

Il testo integrale dell'articolo è su nt.plusfisco.it/sole24ore

DECRETO REQUISITI

Trasmittanza con valori più bassi ma i costi dell'opera aumentano

Incremento di 4-5 euro al mq se il cappotto passa da 10 a 12 centimetri

Il decreto sui requisiti ecobonus contiene i nuovi valori limite che devono essere garantiti dagli elementi edilizi qualificati o sostituiti in seguito ad interventi di miglioramento dell'efficienza energetica, sia in caso di aliquota «ordinaria», sia in caso di aliquota maggiorata al 110 per cento. Il parametro che viene indicato per garantire l'accesso alla detrazione è la trasmittanza termica, calcolata per l'involucro opaco o trasparente. I valori limite sono forniti in funzione della zona climatica in cui si trova l'edificio: l'Italia è infatti suddivisa in sei zone climatiche, dalla A (la più calda) alla F (la più fredda), e la prestazione attesa per fruire degli incentivi è incrementata nei territori appartenenti alle zone con clima più rigido.

La trasmittanza è migliore se il valore è più basso: indica, infatti, quanto calore attraversa una super-

ficie in presenza di una differenza di temperatura, e quindi un valore più alto indica una maggiore dispersione termica.

L'aumento della resistenza termica comporta il miglioramento della trasmittanza e un incremento dello spessore della parete e dei costi di realizzazione. Ad esempio, partendo da una parete a cassa vuota con trasmittanza pari a 1,2 W/m²K, per un edificio collocato a Milano (zona climatica E), qualora si voglia godere delle detrazioni, il decreto sui requisiti ecobonus prevede il raggiungimento di un valore di 0,23 W/m²K.

Questa prestazione è raggiungibile attraverso l'applicazione di un «cappotto» che, realizzato con un materiale con una bassa tendenza a trasmettere il calore (numericamente, supponiamo una conduttività termica pari a 0,03 W/mK), consente un incremento di resistenza termica: con 10 cm si arriva così a una trasmittanza finale di 0,21 W/m²K.

Incrementare lo spessore del cappotto impatta sui costi: mediamente, considerando il solo prezzo di forniture,

si ha un aumento per l'utenza di qualche euro al metro quadrato per centimetro di spessore: in vista sopra, avremmo un incremento di 4-5 euro al metro quadrato dalla soluzione con spessore 10 alla soluzione con spessore 12.

Da un punto di vista operativo non ci sono grosse variazioni: il «cappotto» più spesso e uno spesso: le lavorazioni richieste le stesse. Tuttavia, all'aumento dello spessore del cappotto, si incrementa il peso che grava sulla parete: soprattutto se «a cassa vuota», potrebbe essere non sufficientemente robusta per sopportare l'aggiuntivo. In tal caso, si può ottenere lo stesso risultato attraverso l'insufflaggio aggiuntivo e contenere al «cappotto» esterno il problema generato dall'incremento del cappotto: la riduzione degli spazi su balconi o sugli spazi delimitati dalle pareti rialzate in tal caso, gli utenti dovranno scegliere tra un minor consumo di energia e un minor spazio a disposizione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA