

**Risposte ad alcuni quesiti posti in occasione
del seminario online Superbonus 110 % - 13 ottobre 2020
in collaborazione con ing. Bonatti e consulente Acli Fait Giacomini**

- **Il rifacimento del tetto come rientra nel superbonus? Tutto? Solo isolamento? Solo qualcosa è a carico? (tipo travature che rientrano poi al 50% in 10 anni)**

Il rifacimento del tetto se è copertura di un vano riscaldato è assimilato al cappotto e fermo restando i requisiti necessari per il diritto al superbonus (copertura del 25% della superficie disperdente lorda e due classi energetiche) tutte le spese per il rifacimento rientrano nel 110%.

Se il sottotetto è riscaldato, rientra tutto il pacchetto della copertura, se non riscaldato rientrerebbe tutto o in parte nel caso si inserisse nel miglioramento sismico e quindi al 110% nel sismabonus.

- **Sono proprietario di una casa a schiera composta da 4 unità, tutte autonome con giardino di proprietà ma vialetto in comune per accedere alla strada. Per tale motivo inizialmente ero escluso dal contributo 110% non avendo l'accesso alla strada indipendente. Tale requisito sembra scomparso con ultimo decreto "agosto", è corretto?**

Sì, è corretto, attenzione a verificare l'indipendenza funzionale dal punto di vista impiantistico (acqua-gas-energia elettrica).

Inoltre tutte e 4 le case hanno un'unica particella edificabile, mi dicono per una comodità del tavolare, figura presente solo in Trentino. Questa "anomalia" può rilevarsi un problema in caso di controlli da parte dell'agenzia delle entrate?

Assolutamente no.

- **Avete fatto una stima di budget per le spese tecniche? Intendo dire tutte le voci che subentrando nella prima fase che sono i vari accessi agli atti, le spese per le Ape iniziali e finali il progetto per gli impianti, la pratica vera e propria comunale, la direzione lavori, la progettazione dell'impianto sia di riscaldamento che elettrico, eccetera eccetera fino alla fine lavori.**

CASSA RURALE VALLAGARINA B.C.C. Società Cooperativa

Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo Italiano S.p.A

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca - P. IVA 02529020220

Iscrizione Registro Imprese di Trento, Codice Fiscale: 00148270226

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia

Iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative n. A157604 - Iscritta all'Albo delle Banche cod. ABI 08011.9

SEDE LEGALE E DIREZIONE GENERALE
Viale G. Malfatti n 2 - 38061 - ALA (TN)
Tel. 0464/678111 - FAX 0464/678200
info@crvallagarina.it
segreteria@pec.crvallagarina.it

www.crvallagarina.it

Non esiste una stima generica che vada bene per tutti. È necessario prima stabilire quali lavori si vogliono/devono eseguire, identificare i costi ammessi per tali lavori e successivamente calcolare il costo delle prestazioni professionali.

- **In caso di villetta suddivisa in due parti, possedute da due proprietari distinti, e composti da diverse unità immobiliari (2 o 3 x parte) a cui è possibile accedere da due ingressi separati ma condivisi dalle unità...vale il bonus 110 per un cappotto termico?**

Per una valutazione corretta è necessario vedere l'estratto catastale. se ad esempio, si tratta di una unica particella edificiale e suddivisa in più appartamenti, si configura il condominio minimo e pertanto non ci sono problemi. Se invece sono due particelle edificiali distinte di due soli proprietari allora l'accesso al Superbonus può essere negato. ma ripeto serve visionare l'estratto catastale.

Essendo un edificio con più unità immobiliari al suo interno si configura come condominio, e quindi può accedere al 110% a meno che la proprietà, sia sì di due proprietari distinti, ma indivisa tra le varie unità presenti.

- **Per il condominio senza codice fiscale cosa cambia?**

Nulla, può accedere tranquillamente al Superbonus.

- **Sono proprietario di due unità immobiliari (su due piani diversi) di un unico edificio con entrata nell'edificio comunale. Per la seconda unità quindi non ho diritto al 110?**

Purtroppo per il Superbonus se è un unico proprietario di due appartamenti in un unico edificio, ad oggi il Superbonus non è ammesso, per nessuna delle due unità. Può comunque accedere a tutte le altre agevolazioni.

- **la regola d'oro, pur eseguendo almeno 1 intervento trainante, rimane quella di salire di 2 classi energetiche?**

Sì, salire di due classi e eseguire almeno uno degli interventi trainanti (cappotto, centrale termica).

- **Quali sono le regole di accesso al bonus facciata al 90% e 110%? La facciata può essere rinnovata anche senza fare il cappotto?**

CASSA RURALE VALLAGARINA B.C.C. Società Cooperativa

Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca - P. IVA 02529020220

Iscrizione Registro Imprese di Trento, Codice Fiscale: 00148270226

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia

Iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative n. A157604 - Iscritta all'Albo delle Banche cod. ABI 08011.9

SEDE LEGALE E DIREZIONE GENERALE
Viale G. Malfatti n 2 - 38061 - ALA (TN)
Tel. 0464/678111 - FAX 0464/678200
info@crvallagarina.it
segreteria@pec.crvallagarina.it

www.crvallagarina.it

Per il 90% bonus facciate (attenzione ad oggi scade il 31.12.2020 – indicato in proroga al 2021 nel Documento Programmatico di Bilancio) se non si interviene sul rifacimento dell'intonaco per più del 10%, non serve fare il cappotto e in tal caso si beneficia del 90%. Qualora si interviene sull'intonaco per più del 10% è obbligatorio fare il cappotto (per avere la detrazione del 90%). a questo punto se c'è un miglioramento delle 2 classi energetiche e il cappotto copre almeno il 25% della superficie disperdente lorda vale la pena accedere al Superbonus 110%.

- **Caso specifico: 2 unità abitative dello stesso proprietario con unico ingresso del fabbricato. si può accedere al 110?**

Purtroppo no.

E se una unità fosse di proprietà e l'altra fosse gravata da un usufrutto di altra persona? Le cose cambiano?

Ad oggi no

- **Se c'è spazio si possono fare 2 interventi trainanti?**

Assolutamente sì

- **Nell'ipotesi del rifacimento dell'isolazione del tetto, il computo comprende oltre l'isolamento anche tutte le opere per eseguirne la posa, ossia: rimozione manto, nuova listonatura con spessore maggiore, nuovo tavolato, nuovo manto di copertura, ecc.?**

Sì, sempre che il sottotetto sia riscaldato.

- **Buonasera, se una ditta individuale edile acquista un immobile da ristrutturare e rivendere può accedere al 110 con uno degli interventi trainanti (es. Interventi sistema bonus)?**

Se un'impresa acquista un intero immobile, esegue i lavori di Sismabonus e successivamente vende i singoli immobili, gli acquirenti possono usufruire del bonus sisma nel limite di 96.000€. L'acquisto deve avvenire entro i 18 mesi dalla data di fine lavori. in caso contrario non è possibile accedere al 110%.

CASSA RURALE VALLAGARINA B.C.C. Società Cooperativa

Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P. IVA 02529020220

Iscrizione Registro Imprese di Trento, Codice Fiscale: 00148270226

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia

Iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative n. A157604 - Iscritta all'Albo delle Banche cod. ABI 08011.9

SEDE LEGALE E DIREZIONE GENERALE
Viale G. Malfatti n 2 – 38061 – ALA (TN)
Tel. 0464/678111 - FAX 0464/678200
info@crvallagarina.it
segreteria@pec.crvallagarina.it

www.crvallagarina.it

- **Se l'accesso della casa è su una strada privata condivisa con altre proprietà che dà su strada pubblica?**

Si, ora è ammesso.

- **Una domanda: se in un condominio di 4 u.i. Come intervento trainante si opta per il cappotto termico il vano scala comune, che si trova adiacente ad una parete esterna e confinante negli altri tre lati con le u.i., rientra nella detrazione del 110?**

Se il vano scale è non riscaldato, come presumibile, il cappotto della parete di questo che dà verso l'esterno non rientra nel 110%, rientrerebbe l'isolamento delle pareti delle 4 U.I. che danno verso il vano scale non riscaldato.

Se il vano scale fosse riscaldato allora rientra il cappotto posato anche sulla parete del vano scale.

- **Se in una casa bifamiliare con un unico proprietario, la domanda del Superbonus viene fatta da un convivente del proprietario, si ha diritto al Superbonus?**

Purtroppo no, ad oggi non rientra in uno dei fabbricati ammessi alla detrazione.

- **Casa singola, unico proprietario. Laboratorio a piano terra e due appartamenti affittati o comunque da affittare. Si può rientrare nel 110?**

Purtroppo no, ad oggi non rientra in uno dei fabbricati ammessi alla detrazione.

- **Condominio orizzontale di 22 unità abitative. Ultima casetta della schiera (3 appartamenti, garage e cantine) in proprietà indivisa tra marito e moglie. Come fare per rientrare nel Superbonus se nessuno degli altri condomini vuole fare lavori di ristrutturazione?? Attualmente l'entrata della casetta dà sul vialetto condominiale ma volendo si potrebbe creare un'entrata dalla via pubblica.**

Per una valutazione corretta è necessario vedere l'estratto catastale e fissare un appuntamento.

- **Tra la documentazione, per i condomini è necessario fare una votazione in assemblea, straordinaria o ordinaria, e se sì con quale maggioranza?**

CASSA RURALE VALLAGARINA B.C.C. Società Cooperativa

Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca - P. IVA 02529020220

Iscrizione Registro Imprese di Trento, Codice Fiscale: 00148270226

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia

Iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative n. A157604 - Iscritta all'Albo delle Banche cod. ABI 08011.9

SEDE LEGALE E DIREZIONE GENERALE
Viale G. Malfatti n 2 - 38061 - ALA (TN)
Tel. 0464/678111 - FAX 0464/678200
info@crvallagarina.it
segreteria@pec.crvallagarina.it

www.crvallagarina.it

È necessario fare una votazione (anche in assemblea straordinaria) e approvare i lavori che danno diritto al Superbonus 110% anche a maggioranza semplice, ma con un tetto minimo di voti pari a un terzo del valore dell'edificio.

- **Se ho un edificio in cui i lavori sono già iniziati prima di luglio e hanno interessato però soltanto la realizzazione di una taverna, recuperando una zona non riscaldata, posso ora accedere al 110 per la rimanente parte dei lavori (rifacimento tetto, cappotto, caldaia...) pur non possedendo un APE PRE (prima di aver fatto la taverna)? Adesso potrei comunque ricavare APE PRE sulla parte che era riscaldata prima dell'inizio lavori.... Potrei comunque fare la pratica di cambio di destinazione, chiudere la pratica e poi partire col 110...?**

È necessario avere un APE convenzionale pre-intervento, quindi la strada migliore è quella di chiudere la pratica esistente, far redigere l'APE convenzionale PRE e partire con una nuova pratica 110%.

- **Se in un condominio di 5 unità e un appartamento è composto da più proprietari causa eredità è comunque possibile accedere al Superbonus?**

Sì, purché almeno uno dei proprietari abbia la proprietà "esclusiva" di un immobile. per fare un esempio, se tutte e 6 le unità immobiliari sono in comproprietà di tutti gli eredi, il Superbonus non è ammesso, ma se un solo appartamento è di uno o più eredi (ma non tutti) allora il Superbonus è ammesso (si configura il condominio minimo).

- **Ed in caso di aumento di volume con ristrutturazione globale di un edificio unifamiliare si può accedere al Superbonus?**

Si può accedere al Superbonus 110% purché non ci sia la demolizione totale dell'immobile.

Ad oggi anche la demolizione con ricostruzione (anche con volumetria differente) rientra nei lavori di ristrutturazione edilizia e quindi detraibili al 110%.

In questo ultimo caso per l'Agenzia delle Entrate si configura non più una ristrutturazione ma una nova costruzione. Se invece si aumenta il volume ma non si demolisce totalmente l'immobile, la detrazione compete con comunque l'esclusione delle spese relative al solo ampliamento che andranno contabilizzate separatamente.

- **Nel caso di sopraelevazione di una casa monofamiliare posso usufruire del Superbonus per la parte di edificio esistente?**

CASSA RURALE VALLAGARINA B.C.C. Società Cooperativa

Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo Italiano S.p.A

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca - P. IVA 02529020220

Iscrizione Registro Imprese di Trento, Codice Fiscale: 00148270226

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia

Iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative n. A157604 - Iscritta all'Albo delle Banche cod. ABI 08011.9

SEDE LEGALE E DIREZIONE GENERALE
Viale G. Malfatti n 2 - 38061 - ALA (TN)
Tel. 0464/678111 - FAX 0464/678200
info@crvallagarina.it
segreteria@pec.crvallagarina.it

www.crvallagarina.it

Si

La parte di sopraelevazione sarà trattata come nuovo edificio quindi senza ecoincentivi?

Sì, corretto.

La parte di sopraelevazione potrà godere di Sismabonus?

Solo se l'aumento di volume è funzionale alla sola riduzione del rischio sismico. se invece l'aumento di volume è ad esempio per rendere abitabile un vano, il Superbonus 110% non è ammesso.

- **La Cassa Rurale può accettare la cessione del credito per lavori da effettuarsi su un edificio sito in un paese diverso da quello di residenza? Ovvero, io abito a Velo V.se, sono socio della Cassa Rurale di Roverè V.se, la casa da sistemare è a Vago di Lavagno.
2. Avendo un'altra proprietà diversa dalla residenza, sempre in Velo V.se (n. 3 appartamenti in un edificio composto da 6 in proprietà con un cugino) posso richiedere il bonus per entrambi gli edifici (Vago e Velo)?
Se fosse necessario avere un incontro di persona, con chi posso parlare ed eventualmente in quale sede?**

La Cassa sta predisponendo un Regolamento interno, che sarà successivamente approvato dal CdA, nel quale saranno definiti i criteri da applicare alla clientela al fine di vagliare l'ammissibilità al processo di istruttoria dell'operazione di cessione del credito. La Cassa si renderà disponibile nei confronti di soci e clienti privilegiando i principi di cooperazione e sviluppo del territorio, selezionando i beneficiari sulla base del rapporto in essere con la Cassa, sulla tipologia dell'intervento e sull'ubicazione dell'immobile e del fornitore/esecutore delle opere e altri criteri che sono in via di definizione. Il riferimento rimane la filiale che gestisce i rapporti bancari.

- **Avendo due appartamenti intestati a me all'interno di un unico immobile, posso accedere all'Ecobonus e se no cosa devo fare per poter rientrarvi?**

Se l'immobile è composto dai soli suoi due immobili purtroppo il Superbonus non è ammesso. Se invece nell'edificio ci sono altre unità abitative oltre le sue due, la detrazione compete in quanto si configura il condominio minimo.

CASSA RURALE VALLAGARINA B.C.C. Società Cooperativa

Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca - P. IVA 02529020220

Iscrizione Registro Imprese di Trento, Codice Fiscale: 00148270226

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia

Iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative n. A157604 - Iscritta all'Albo delle Banche cod. ABI 08011.9

SEDE LEGALE E DIREZIONE GENERALE
Viale G. Malfatti n.2 - 38061 - ALA (TN)
Tel. 0464/678111 - FAX 0464/678200
info@crvallagarina.it
segreteria@pec.crvallagarina.it

www.crvallagarina.it

- **Sono proprietaria dell'immobile e sono socio della Cassa Rurale ma non sono residente in Trentino. Posso comunque accedere al finanziamento Superbonus?**

Come segnalato la Cassa sta predisponendo un regolamento interno per definire i criteri da applicare alla clientela. La Cassa opera anche in territori non trentini.

- **La cessione del credito può essere effettuata anche per opere non riferite al Superbonus ma 'solo' a lavori Ecobonus o altro?**

Possono essere oggetto di cessione i crediti fiscali sorti a seguito del sostenimento delle spese per la realizzazione degli interventi di cui all'art.119 DL Rilancio (c.d. Superbonus) e di cui all'art. 121 del DL. Il limite è legato ai soli crediti fiscali sorti in ragione di spese sostenute a decorrere dal 01.07.2020 e quindi completamente sottoposti al regime normativo introdotto dal DL 34/2020.

- **A chi spetta la scelta della ditta che effettuerà i lavori se si sceglie la cessione del credito?**

Al committente.

CASSA RURALE VALLAGARINA B.C.C. Società Cooperativa

Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

Società partecipante al Gruppo IVA Cassa Centrale Banca – P. IVA 02529020220

Iscrizione Registro Imprese di Trento, Codice Fiscale: 00148270226

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia

Iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative n. A157604 - Iscritta all'Albo delle Banche cod. ABI 08011.9

SEDE LEGALE E DIREZIONE GENERALE
Viale G Malfatti n 2 – 38061 – ALA (TN)
Tel. 0464/678111 - FAX 0464/678200
info@crvallagarina.it
segreteria@pec.crvallagarina.it

www.crvallagarina.it