



SANI ZANGRANDO  
A V V O C A T I

# NOI 2 Marzo 2021 Novita' e chiarimenti su superbonus



Avvocato Emilio Sani

[info@sazalex.com](mailto:info@sazalex.com)

## Le novità

Modifica durata sottoposta a approvazione unione europea

Ampliamento edifici a cui si applica



## DURATA

DA 1 LUGLIO 2020 SINO A 30 GIUGNO 2022 per  
superbonus efficienza e sismabonus

Durata sino a 31 dicembre 2022 per IACP per efficienza  
no per sismabonus



## Definizione dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente

Avere accesso autonomo dall'esterno chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso a strada cortile o giardino

Unità funzionalmente indipendente quando ha almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva:

Acqua, gas, energia elettrica climatizzazione invernale



## Edifici con più unità immobiliari

Per gli interventi dei condomini e delle persone fisiche sono ammessi anche interventi in edifici non in condominio di unico proprietario o in comproprietà di più persone fisiche se hanno da due a 4 unità immobiliari



## Aree sismiche

Nei comuni colpiti da eventi sismici l'incentivo spetta per ciò che eccede il contributo per la ricostruzione



## Aree sismiche

Nei comuni colpiti da eventi sismici l'incentivo spetta per ciò che eccede il contributo per la ricostruzione

## superbonus su edifici privi di APE

Si può fare superbonus anche per edifici privi di APE perché sprovvisti di copertura o di uno dei muri o di entrambe purchè al termine interventi edificio sia in classe A



## interventi per favorire mobilità per invalidi

Si può accedere a trainato anche per interventi a favore mobilità degli invalidi anche di età superiore a 65 anni

## Fotovoltaico

Viene specificato che si applica anche al fotovoltaico su strutture pertinenti agli edifici

Non è scritto che si estende al 31 giugno il superbonus, però si fa menzione del fatto che per la parte di spesa nel 2022 si fa riparto in 4 quote annuali



## Tetto

Viene specificato che gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano senza limitare il concetto di superficie disperdente al sottotetto eventualmente esistente

## Colonnine

Estesa a 30 giugno 2022 la detrazione

Limiti di spesa per ciascuna colonnina ridefiniti:

2000 per unifamiliari o funzionalmente indipendenti

1500 per plurifamiliari o condomini che installano massimo otto colonnine

1200 per plurifamiliari o condomini che installano più di 8 colonnine

## Deliberazioni dei condomini

Le deliberazioni che imputano a uno o più condomini l'intera spesa devono essere approvate con parere favorevole condomino coinvolto



## Polizze di assicurazione

Va bene anche polizza ordinaria per danni professionali che non preveda esclusioni per asseverazione con massimale non inferiore a 500.000 Euro , garantisca ultrattività di almeno 5 anni in caso di cessazione e retroattività pari ad almeno 5 anni

In alternativa polizza autonoma con massimale adeguato e comunque non inferiore a 500.000 Euro



## Cartello di cantiere

Nei cantieri superbonus deve esserci indicazione specifico che il cantiere è per interventi che accedono agli incentivi

## Estensione cessione credito e sconto in fattura

Per il periodo estensione superbonus è esteso anche  
sconto in fattura e cessione credito

## Supporto ai Comuni

Autorizzata l'assunzione, a tempo determinato e a tempo parziale e per la durata massima di un anno, non rinnovabile, di personale per anno 2021

Per questo fondo con dotazione di 10 milioni e riparto con decreto presidenza consiglio su richiesta da fare entro 30 giorni termine non vincolante

## Interpelli più significativi

In caso di ampliamento senza demolizione per parte ampliata no superbonus tranne che per fotovoltaico

Per il calcolo delle spese ammissibili si fa riferimento alle unità immobiliari ante intervento

Non pregiudica il superbonus all'inquilino che proprietario abbia avuto già superbonus per due immobili

## Interpelli più significativi

Si può fare superbonus anche per unità collabenti  
intervento deve essere però di recupero edilizio

Il cambio di destinazione ad abitazione deve risultare dal  
titolo

Trainati vanno eseguiti fra data inizio e data fine lavori  
trainanti

## Interpelli più significativi

Se si prende ecobonus per riqualificazione non si può avere superbonus

Incertezza su sismabonus se fatto su unità funzionalmente indipendente no condominio, no edificio autonomo

Non rileva categoria catastale quando beneficio è chiesto da onlus su intero edificio

## Interpelli più significativi

Bed e breakfast in immobile a uso promiscuo beneficio al 50 %

Condominio deve costituirsi prima inizio lavori

Nel calcolo unità si tiene conto anche delle pertinenze se nello stesso edificio

## Interpelli più significativi

In un supercondominio dove si sostituisce impianto termico superbonus solo negli edifici dove si fa salto due classi

Se ci sono almeno tre servizi autonomi non rileva fogna

## Contatti

### **Avvocato**

Emilio Sani

Corso Venezia 16  
20121 Milano

### Telefono

Fisso: 0245900101

Mobile: 3775556440 –

### Mail

*e.sani@sazalex.com*