



**Ai gentili Clienti**

**Loro sedi**

Bologna, 15 gennaio 2021

**Circolare n. 10**

**OGGETTO: SUPERBONUS 110%: FORNITI CHIARIMENTI SULLE NOVITÀ INTRODOTTE DAL D.L. 104/2020 E SUI REQUISITI SOGGETTIVI ED OGGETTIVI NECESSARI**

L'Agenzia delle entrate, con la maxi **circolare n. 30/E dello scorso 22 dicembre 2020**, ha fornito i primi chiarimenti ufficiali sulla nozione di accesso autonomo dall'esterno, sulla spettanza della detrazione nel caso di intervento che ha già fruito di un contributo pubblico, sul *quorum* ridotto necessario per la maggioranza delle assemblee condominiali per l'approvazione dei lavori, sulle semplificazioni delle asseverazioni dei tecnici.

Il citato documento di prassi integra i chiarimenti forniti dalla circolare n. 24/E/2020 e le indicazioni contenute nella risoluzione n. 60/E/2020.

Sempre sul tema del superbonus 110% sono poi state pubblicate a fine 2020 anche le risposte agli interpelli n. 570, n. 571 e n. 572.

Si segnala alla gentile Clientela che le ultime novità legislative inerenti alla disciplina del superbonus 110% approvate dalla Legge di Bilancio 2021 (L. 178/2020) saranno commentate nello Speciale di prossima pubblicazione a essa dedicato.

<b>Circolare n. 30/E/2020</b>	<b>Chiarimento</b>
2.1.1 Onlus	L'articolo 119, comma 9, lettera d-bis), D.L. 34/2020 non prevede limitazioni relativamente alla tipologia di immobili che possono fruire dell'agevolazione (diversamente dai beneficiari persone fisiche). Per quanto riguarda i limiti di spesa, per gli interventi trainanti i limiti sono definiti dall'articolo 119, comma 1 mentre per gli interventi trainati i limiti vanno calcolati ai sensi dell'articolo 119, comma 2 o dell'articolo 119, comma 5-6-8.
2.1.2 IACP	La circolare n. 24/2020 ha precisato che, nei condomini nei quali la prevalenza della proprietà dell'immobile è riferibile agli Istituti autonomi case popolari o agli enti aventi le stesse finalità, gli interventi eseguiti su parti comuni di edifici interamente di loro proprietà o effettuati in veste di gestori possono beneficiare del superbonus.
2.1.3 Fabbricati rurali	Possono fruire del superbonus i titolari dell'impresa agricola, gli affittuari e i conduttori, i soci o gli amministratori di società semplici agricole di cui all'articolo 9, D.L. 557/1993, nonché i dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda, relativamente alle spese sostenute a condizione che gli interventi siano effettuati su fabbricati rurali a uso abitativo e, pertanto, diversi dai fabbricati rurali strumentali necessari allo svolgimento dell'attività agricola.

**Dott.ssa Rina Crabilli**  
**Dott.ssa Licia Monari**  
Rag. Simona Cavicchi  
Dott. Giuseppe De Lillo  
Dott.ssa Linda Furlan  
Dott.ssa Valentina Muzzioli  
Dott.ssa Serena Tinarelli  
Dott. Vincenzo Valente

## **STUDIO CRABILLI & MONARI SRL**

Via Rodolfo Audinot, 34 - 40134 Bologna  
Telefono +39 051 338911 r.a / +39 051 583978  
Fax +39 051 338919  
C.F./P.Iva 03705530370 - REA BO-311291 - C.S. Euro 10.400,00 i.v.  
[www.studiocrabillimonari.it](http://www.studiocrabillimonari.it)  
[info@studiomonari.it](mailto:info@studiomonari.it) - [segreteria@studiocrabilli.it](mailto:segreteria@studiocrabilli.it)





2.1.4 Unico proprietario	Ai fini della costituzione del condominio è rilevante la proprietà degli immobili costituenti un edificio e non la detenzione. Pertanto, se l'unico proprietario di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato alcune delle unità, non si costituisce un condominio e di conseguenza non è possibile fruire del superbonus. Se, invece, le unità immobiliari di un edificio appartenenti a diversi proprietari sono concesse in locazione o in comodato a un unico soggetto, costituendo il condominio è possibile fruire del superbonus.
2.1.5 Immobili non residenziali	Il superbonus è escluso sugli immobili non residenziali, anche se posseduti da soggetti che non svolgono attività di impresa, arti o professioni.
2.1.6 Unità immobiliari nel condominio	I soggetti titolari di reddito di impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle spese in qualità di condomini. I possessori o detentori delle unità immobiliari "di lusso" non possono fruire del superbonus per interventi trainati.
2.1.7 Reddito da abitazione principale	Il contribuente con unico reddito derivante dall'abitazione principale può esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito in quanto possiede un reddito che concorre alla formazione del reddito complessivo.
3.1.1 Accesso autonomo dall'esterno	Una unità immobiliare ha accesso autonomo dall'esterno quando: <ul style="list-style-type: none"><li>• all'immobile si accede direttamente da una strada, o da un passaggio (cortile, giardino, scala esterna) comune ad altri immobili che affaccia su strada o da terreno di utilizzo non esclusivo, non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso;</li><li>• all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.</li></ul> Nel caso di una villetta a schiera si ha accesso autonomo dall'esterno quando è situata in un comprensorio o in un parco di comproprietà con altri soggetti o alla stessa si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto (ovvero quando il cortile o giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti sono di proprietà esclusiva dei proprietari delle singole unità immobiliari).
3.1.2 / 3.1.3 Unità indipendente	Una unità immobiliare può considerarsi funzionalmente indipendente qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva. Tale elencazione è tassativa in quanto prevista dall'articolo 1, comma 3, lettera i) del Decreto Interministeriale 6 agosto 2020 (gli impianti non individuati nell'elenco non rilevano ai fini della verifica dell'autonomia funzionale dell'immobile). Si può ritenere funzionalmente indipendente una unità immobiliare allacciata a un sistema di teleriscaldamento.
3.1.4 Edifici categoria F/2	La circolare n. 19/2020 ha precisato che le detrazioni disciplinate dagli articoli 14 e 16, D.L. 63/2013 spettano anche per le spese sostenute su immobili classificati nella categoria catastale F/2 (unità collabenti), in quanto trattasi di edifici esistenti. Ai fini dell'ecobonus deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento. È possibile fruire del superbonus nel rispetto di questi principi richiamati dall'articolo 119, D.L. 34/2020.



3.1.5 / 3.1.6 Edifici vincolati	<p>La circolare n. 24/2020 ha precisato, richiamando l'articolo 119, comma 2, che se l'edificio è sottoposto ai vincoli previsti dal D.Lgs. 42/2004 o se gli interventi trainanti di efficientamento energetico sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il superbonus si applica a tutti gli interventi trainati, fermo restando il rispetto del miglioramento minimo di due classi energetiche oppure il conseguimento della classe energetica più alta.</p> <p>La verifica del conseguimento del miglioramento va eseguita considerando l'intero edificio nel caso di intervento che riguardi tutte le unità immobiliari ovvero con riferimento a singola unità immobiliare nel caso di intervento singolo.</p>
3.1.7 Detrazione per immobili vincolati	<p>Sulle spese sostenute in relazione agli immobili vincolati è possibile fruire sia della detrazione del 110% delle spese sostenute per interventi antisismici sia di quella del 19% di cui all'articolo 15, comma 1, lettera g) sulla spesa ridotta alla metà (oltre il limite di spesa ammesso al superbonus la detrazione nella misura del 19% è calcolata sull'intero importo eccedente). Analoga disposizione non è prevista ai fini degli interventi ammessi all'ecobonus che se rispettano le condizioni di cui all'articolo 119, commi 1 e 2, D.L. 34/2020 danno diritto al superbonus. Per le spese relative a tali interventi, pertanto, non è possibile cumulare le due detrazioni in commento.</p>
4.1.1 Intervento su pertinenza	<p>Un intervento trainante eseguito su una pertinenza può beneficiare del superbonus indipendentemente dalla circostanza che l'intervento interessi anche l'edificio residenziale principale. La circolare n. 24/2020 precisa, inoltre, che in caso di interventi realizzati sulle parti comuni la detrazione spetta anche ai possessori o detentori di sole pertinenze che abbiano sostenuto le spese.</p>
4.1.2 Climatizzazione condominiale	<p>La sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale centralizzato che non è al servizio di tutte le unità immobiliari presenti nel condominio può essere considerato intervento trainante per tutte le unità immobiliari che costituiscono l'edificio oggetto dell'intervento.</p>
4.2.1 – 4.2.2 – 4.2.6 Ripartizione interventi trainati	<p>Sia per gli interventi trainanti sia per gli interventi trainati di cui all'articolo 119, comma 2 eseguiti congiuntamente ai primi la detrazione è pari al 110% da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo.</p> <p>Le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. Nel caso in cui il complesso dei lavori sia affidato a una unica impresa, per dimostrare che l'intervento trainato è stato svolto tra l'inizio e la fine del lavoro trainante, è sufficiente una attestazione dell'impresa che ha eseguito i lavori.</p>
4.2.3 Interventi su parti comuni	<p>Gli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica normati dall'articolo 14, comma 2-<i>quater</i>1, D.L. 63/2013 sono compresi tra quelli trainanti di cui all'articolo 119, commi 1 e 4, D.L. 34/2020.</p>
4.2.4 Riqualificazione energetica edifici esistenti	<p>Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti di cui all'articolo 1, comma 344, L. 296/2006 non possono essere inclusi tra gli interventi trainati, come chiarito anche dalla circolare n. 19/2020.</p>



4.2.5 Interventi trainati	I contribuenti possono beneficiare del superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su un massimo di 2 unità immobiliari. Tale limitazione non si applica alle spese sostenute sulle parti comuni dell'edificio in condominio.
4.3.1 Impianto fotovoltaico	In un edificio in cui è già presente un impianto fotovoltaico da 3 kW, è possibile effettuare un intervento trainante di rifacimento del cappotto termico trainando un intervento di potenziamento dell'impianto fotovoltaico esistente, fermo restando l'impossibilità per la parte di impianto potenziato di accedere ad altre agevolazioni.
4.3.2 – 4.3.3 Impianto fotovoltaico condominiale	In un condominio, il superbonus spetta anche nel caso in cui l'intervento trainato di installazione dell'impianto fotovoltaico viene effettuata in un'area pertinenziale dell'edificio condominiale. Il limite di 20 kW è riferito all'edificio condominiale se l'impianto è al servizio del condominio ovvero alla singola unità se l'impianto è al servizio delle singole unità abitative.
4.4.1 Compenso amministratore	Il compenso straordinario dell'amministratore per gli adempimenti connessi al superbonus non è caratterizzato da un'immediata correlazione con gli interventi e, pertanto, non può essere considerato come costo ammesso alla detrazione.
4.4.2 Interventi su parti comuni	Ai fini del calcolo della superficie complessiva delle unità immobiliari condominiali destinate a residenza, vanno conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali facenti parte dell'edificio comprese quelle rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
4.4.3 Soglia di spesa agevolabile	Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Se la norma prevede un ammontare massimo di detrazione, per determinare l'ammontare massimo di spesa ammesso al superbonus occorre dividere la detrazione massima ammissibile per 1,1.
4.4.4 – 4.4.5 Soglia di spesa agevolabile su parti comuni	Nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di intervento, il calcolo della spesa massima ammissibile va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. Quando la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è superiore al 50% di quelle ricomprese nell'edificio, ai fini del calcolo dell'ammontare massimo delle spese ammesse al Superbonus vanno conteggiate anche le unità immobiliari non residenziali.
4.4.6 Frazionamenti e accorpamenti	Nel caso in cui i lavori comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'area unica abitativa, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.
4.4.7 Costo eccedente soglia di spesa	Per le spese sostenute che eccedono il costo massimo unitario e la spesa massima ammissibile al superbonus non è possibile fruire di altra agevolazione.



4.5.1 – 4.5.2 – 4.5.3 – 4.5.4 Impianto di riscaldamento	<p>È necessario che l'impianto di riscaldamento, funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, sia presente nell'immobile oggetto di intervento. Per effetto della nuova definizione normativa di impianto termico, le stufe a legna o a pellet, anche caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati impianto di riscaldamento.</p> <p>Nel caso in cui venga sostituito un impianto costituito da una caldaia e pompe di calore multisplit, il nuovo impianto si connota come impianto ibrido e affinché l'intervento possa fruire del superbonus deve rispettare quanto previsto per tali impianti dal Decreto Interministeriale 6 agosto 2020.</p> <p>In caso di precedente sostituzione della caldaia per la quale si è fruito della detrazione ordinaria per riqualificazione energetica (ecobonus), è in ogni caso possibile effettuare un nuovo intervento nel rispetto dei requisiti per l'accesso al superbonus.</p> <p>Tra gli interventi trainanti può rientrare anche la mera sostituzione delle tre pompe di calore esistenti con altrettante di potenza termica idonea al riscaldamento degli ambienti dell'unità immobiliare.</p>
4.5.5 – 4.5.6 Isolamento termico	<p>Nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, le spese rientrano nel superbonus anche se l'intervento è realizzato su uno solo degli edifici che compongono il condominio.</p> <p>Sono agevolabili anche le spese relative alle opere provvisoriale e accessorie, attraverso la fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo.</p>
4.5.7 Serramenti	<p>Come si evince dall'allegato I al Decreto Interministeriale 6 agosto 2020, nel caso in cui le chiusure oscuranti siano installate congiuntamente alla sostituzione del serramento, l'intervento è da considerarsi in maniera unitaria. La sostituzione delle chiusure oscuranti, disgiunta dalla sostituzione dei serramenti, e l'installazione delle schermature solari possono, invece, fruire del superbonus solo quali interventi trainati in presenza di intervento trainante.</p>
4.5.8 Conflitto di interessi	<p>Ai fini del superbonus non rileva la circostanza che l'esecuzione dei lavori venga affidata ad una impresa in cui l'azionista di riferimento o l'amministratore sia anche il proprietario degli immobili sui quali si effettuano i lavori.</p>
4.5.9 Pagamento di acconti	<p>Gli acquirenti delle case antisismiche possono fruire del Superbonus per gli acconti pagati dal 1° luglio 2020, in applicazione del principio di cassa, a condizione che il preliminare di acquisto sia registrato e che il rogito sia stipulato entro il termine attualmente previsto per la validità dell'agevolazione.</p>
5.1.1 Criterio di cassa	<p>Per le spese relative a interventi sulle parti comuni di edifici condominiali sostenute da soggetti diversi dalle ditte individuali, dalle società e dagli enti commerciali, rileva la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.</p>
5.1.2 Condomino moroso	<p>Nel caso di condomino moroso, l'amministratore di condominio non comunicherà all'Agenzia delle entrate la quota dell'agevolazione riconducibile allo stesso, in quanto non avendo versato le quote condominiali non ha diritto alla detrazione.</p>



5.1.3 – 5.1.4 – 5.1.8 - 5.1.9 Cessione del credito	<p>L'articolo 121, D.L. 34/2020 consente la cessione del credito di imposta corrispondente alla detrazione nei confronti di altri soggetti, senza che sia necessario verificare il collegamento con il rapporto che ha dato origine alla detrazione. La cessione del credito è consentita per le spese di qualsiasi tipologia di intervento edilizio agevolabile sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2020.</p> <p>Se un soggetto acquisisce un credito di imposta ma durante i controlli dell'ENEA o dell'Agenzia delle entrate viene rilevato che il contribuente non aveva diritto alla detrazione originaria, il cessionario che ha acquistato il credito in buona fede non perde il diritto ad utilizzare il credito di imposta. Il cessionario (e/o il fornitore nel caso applichi lo sconto in fattura) risponderà solo se l'ufficio dovesse accertare il concorso in violazione ai sensi dell'articolo 9, comma 1, D.Lgs. 472/1997.</p>
5.1.5 Lavori condominiali	<p>La fattura per interventi effettuati su parti comuni di edifici condominiali va sempre intestata al condominio e non ai vari condomini.</p>
5.1.6 SAL	<p>Gli stati avanzamento lavori per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al superbonus possono essere anche più di due.</p>
5.1.7 Bonus mobili	<p>Il bonus mobili spetta anche ai contribuenti che fruiscono del sismabonus ovvero del superbonus di cui all'articolo 119, comma 4, D.L. 34/2020.</p>
5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 Asseverazioni	<p>Ai fini delle opzioni di cui all'articolo 121 riferite alle detrazioni diverse da quelle che danno diritto al Superbonus non è necessario produrre ulteriori attestazioni rispetto a quelle previste dalle specifiche discipline. Per gli interventi rientranti nell'ecobonus è comunque necessario rispettare quanto previsto dal punto 13 dell'allegato A citato dall'articolo 3, comma 2 del Decreto Interministeriale 6 agosto 2020.</p> <p>Le spese sostenute per il rilascio di attestazioni, asseverazioni e visto di conformità concorrono al limite massimo di spesa ammesso alla detrazione previsto per ciascuna tipologia di intervento ammissibile al Superbonus.</p> <p>Gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica, per la redazione dell'APE, nonché per l'asseverazione devono, inoltre, rispettare anche i limiti di cui al decreto del Ministero della giustizia 17 giugno 2016.</p>
5.2.4 – 5.2.5 Due classi energetiche	<p>Qualora in un condominio composto da più edifici la sostituzione dell'impianto termico centralizzato non consenta il miglioramento di due classi energetiche per tutti, possono accedere al Superbonus i singoli condomini che si trovano in edifici oggetto di ulteriori interventi trainanti. Gli altri condomini che possiedono le unità immobiliari all'interno di edifici che con il solo intervento di sostituzione dell'impianto termico centralizzato non raggiungono il miglioramento di due classi energetiche possono accedere all'ecobonus di cui all'articolo 14, D.L. 63/2013.</p> <p>Nel caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, ai fini del superbonus è sufficiente che il miglioramento delle due classi energetiche sia raggiunto dal condominio.</p>



5.2.6 – 5.2.7 – 5.2.8 – 5.2.9 A.P.E.	<p>Occorre produrre gli Attestati di Prestazione Energetica convenzionali <i>ante</i> e <i>post</i> intervento condominiale. Nei casi previsti dall'articolo 7, comma 1 del Decreto Interministeriale 6 agosto 2020 (interventi sull'involucro opaco dell'edificio) è necessario acquisire e conservare gli attestati per ogni singola unità immobiliare.</p> <p>L'APE <i>post</i> intervento va prodotto con un software che adotti il metodo completo secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale 26 giugno 2015; l'APE <i>ante</i> intervento va prodotto cambiando le stratigrafie delle strutture utilizzate e dei dati dell'impianto. Nel caso di edifici con più unità immobiliari occorre predisporre gli A.P.E. convenzionali riferiti all'intero edificio. L'APE può essere rilasciato anche da un certificatore accreditato ai sensi del D.P.R. 75/2013 ma non iscritto ad alcun ordine professionale. Ai fini delle dichiarazioni di cui al Decreto Interministeriale 6 agosto 2020 è obbligatoria l'iscrizione all'albo professionale e lo svolgimento della libera professione.</p> <p>Il rilascio di una asseverazione da parte di un tecnico non abilitato non consente di accedere al Superbonus.</p>
5.2.10 Demolizione e ricostruzione	<p>Il requisito del miglioramento di due classi energetiche dell'edificio deve essere rispettato anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 119, comma 3, D.L. 34/2020, acquisendo gli APE <i>ante</i> e <i>post</i> intervento.</p>
5.3.1 Conformità urbanistica	<p>L'articolo 119, comma 13-<i>ter</i>, D.L. 34/2020 prevede che al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi.</p>
5.3.2 Imposta sul valore aggiunto	<p>Ai fini del calcolo della detrazione, costituisce una componente del costo l'eventuale Iva totalmente indetraibile. Diversamente, l'Iva parzialmente indetraibile per effetto del <i>pro-rata</i> non può essere considerata come costo afferente le singole operazioni di acquisto, ma rappresenta per le imprese che possiedono immobili in condomini un costo generale.</p>
5.3.3 Bonifico "parlante"	<p>L'obbligo di effettuare i pagamenti mediante bonifico "parlante" riguarda i soggetti beneficiari non esercenti attività di impresa: a tal fine, possono essere utilizzati i bonifici predisposti dagli istituti di pagamento ai fini dell'ecobonus o per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.</p>
5.3.4 <i>Split payment</i>	<p>È esclusa l'applicabilità del meccanismo dello <i>split payment</i> alle operazioni imponibili effettuate nei confronti degli IACP che si avvalgano dell'opzione per lo sconto in fattura anticipato dal fornitore.</p>



6.1.1 – 6.2.1 – 6.3.1 – 6.5.1 – 6.6.1 Visto conformità	<p>Tra i soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità sono inclusi anche i professionisti iscritti nell'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili o nell'albo dei consulenti del lavoro (anche sprovvisti di partita Iva) dipendenti di una società di servizi di cui all'articolo 2 del Decreto 164/1999, abilitate alla trasmissione telematica delle dichiarazioni. In tal caso, la trasmissione telematica della comunicazione deve essere effettuata dalla società di servizi.</p> <p>I CAF impresa e i CAF dipendenti possono svolgere attività di assistenza fiscale ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto. Sono, inoltre, forniti chiarimenti sulle comunicazioni predisposte e trasmesse da società di servizi partecipate.</p> <p>La sanzione applicabile per un visto di conformità infedele è quella prevista dall'articolo 39, comma 1, lettera a), D.Lgs. 241/1997.</p>
6.4.1 – 6.4.2 Polizza di assicurazione	<p>La polizza di assicurazione RC indicata dall'articolo 119, comma 4, D.L. 34/2020 deve essere stipulata solo dai tecnici abilitati al rilascio delle attestazioni e asseverazioni. I soggetti che appongono il visto di conformità sono tenuti a stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile ai sensi degli articoli 6 e 22 del Decreto 164/1999.</p> <p>I CAF e i professionisti abilitati possono utilizzare la polizza già in possesso per i rischi professionali, inserendo una autonoma copertura assicurativa che preveda un massimale dedicato esclusivamente all'assistenza fiscale, adeguata al numero di visti di conformità rilasciati.</p>
6.7.1 Più visti di conformità	<p>Nel caso di apposizione del visto di conformità relativo ad intervento trainato sulla singola unità immobiliare situata in un condominio, è necessario acquisire anche la documentazione relativa all'intervento trainante condominiale che costituisce il presupposto per fruire della nuova agevolazione.</p>
6.8 Visto di conformità	<p>Nell'ultimo paragrafo è fornito l'elenco di documenti e dichiarazioni sostitutive da acquisire all'atto dell'apposizione del visto di conformità. L'Agenzia delle entrate si fa riserva di integrare l'elenco al verificarsi di fattispecie non esaminate.</p>

Risposte a interpellati	Chiarimento
n. 570 del 09/12/2020	<p>Gli interventi di riqualificazione energetica realizzati sulla parte residenziale di un immobile utilizzato promiscuamente sia come propria abitazione che per l'esercizio svolto in via professionale dell'attività di <i>bed &amp; breakfast</i>, possono fruire del superbonus nella misura del 50%. L'Agenzia delle entrate, infatti, ricorda che se gli interventi sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite anche all'esercizio di arte, professione, o di attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50%, quindi è calcolata sul 50% delle spese sostenute.</p>
n. 571 del 09/12/2020	<p>L'accesso al superbonus non è precluso nel caso in cui i lavori siano iniziati a dicembre 2019, a causa dell'emergenza sanitaria posticipati ed eseguiti da luglio 2020, e non sia stato prodotto l'APE della situazione <i>ante</i> intervento. Se i lavori sono iniziati prima dell'entrata in vigore del Decreto Interministeriale 6 agosto 2020, l'attestato <i>ante</i> intervento può essere redatto anche successivamente all'inizio dei lavori e dovrà riferirsi alla situazione esistente alla data di avvio degli stessi.</p>



# Studio Crabilli Monari

DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI

n. 572 del  
09/12/2020

Il condominio di un edificio composto da 10 negozi al piano terra e 10 appartamenti al primo piano, potrà usufruire del superbonus per i seguenti lavori eseguiti sulle 10 abitazioni: isolamento delle superfici opache verticali e orizzontali che confinano con gli appartamenti stessi (intervento trainante); sostituzione degli infissi (intervento trainato); sostituzione delle schermature solari nel lato sud (intervento trainato). Se l'assemblea condominiale approverà gli interventi di isolamento termico con "*benefici e oneri a carico dei soli appartamenti*" siti al primo. Se tali lavori soddisfano il requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'intero edificio, gli stessi potranno beneficiare del superbonus relativamente alle sole spese a carico dei condomini delle abitazioni del primo piano, sia con riferimento agli interventi trainanti che trainati, nel rispetto di tutte le condizioni e adempimenti previste dalla normativa del caso.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con i migliori saluti.

Studio Crabilli & Monari Srl

**Dott.ssa Rina Crabilli**  
**Dott.ssa Licia Monari**  
Rag. Simona Cavicchi  
Dott. Giuseppe De Lillo  
Dott.ssa Linda Furlan  
Dott.ssa Valentina Muzzioli  
Dott.ssa Serena Tinarelli  
Dott. Vincenzo Valente

## STUDIO CRABILLI & MONARI SRL

Via Rodolfo Audinot, 34 - 40134 Bologna  
Telefono +39 051 338911 r.a / +39 051 583978  
Fax +39 051 338919  
C.F./P.Iva 03705530370 - REA BO-311291 - C.S. Euro 10.400,00 i.v.  
[www.studiocrabillimonari.it](http://www.studiocrabillimonari.it)  
[info@studiomonari.it](mailto:info@studiomonari.it) - [segreteria@studiocrabilli.it](mailto:segreteria@studiocrabilli.it)

