

Onlus, ok al 110% ma con il consenso del proprietario

ONLUS E SUPERBONUS

Quesito

Una Onlus possa accedere al Superbonus 110 per interventi effettuati su edifici di degenza, ovvero per interventi destinati all'attività amministrativa. In tali casi deve farsi riferimento, rispettivamente, al numero delle stanze, ovvero al numero degli uffici? In ogni caso, sarebbe opportuno individuare un criterio di riferimento nell'ipotesi di edifici adibiti ad ulteriori differenti destinazioni.

S. M.

Risposta

Alla luce della normativa di riferimento, della circolare ministeriale n. 24/E/2020, nonché della audizione del 18 novembre 20 del direttore dell'Agenzia delle entrate, si chiarisce quanto segue:

- le Onlus di cui all'art. 10, Dlgs. 460/1990, rientrano nell'ambito soggettivo di applicazione del Superbonus 110;

- il beneficio spetta per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile sul quale vengono effettuati gli interventi interessati, a condizione che gli stessi siano effettuati sull'intero edificio o sulle singole unità immobiliari;

- i limiti di spesa sono individuati, come ogni altro destinatario dell'agevolazione, tenendo conto della natura degli immobili (dunque, si ribadisce, non della destinazione, n.d.r.) e della tipologia di intervento da realizzare, da distinguersi a seconda che si tratti di interventi c.d. trainanti o trainati.

Sulla base del criterio interpretativo utilizzato, con riferimento alla questio-

ne posta, si evidenzia come le Onlus possano accedere al Superbonus per interventi effettuati su edifici da essa posseduti (proprietà, nuda proprietà o altro diritto reale di godimento) o detenuti (locazione, locazione finanziaria, comodato, con contratto regolarmente registrato) purché in possesso dell'autorizzazione da parte del proprietario, a prescindere da qualsivoglia destinazione degli stessi, bensì esclusivamente in considerazione della natura dell'edificio interessato e dell'intervento o degli interventi ivi realizzati.

DIMOSTRAZIONE ESISTENZA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Quesito

Nella risposta ad Interpello n. 326/2020, l'Agenzia delle entrate ribadisce il Superbonus spetta «anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F2 («Unità collabenti») in quanto pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti costruiti ed individuati catastalmente.» Dovendo la proprietà attivarsi per la richiesta del «Bonus 110%», per un edificio esistente a Catasto come civile abitazione dal 1900, oggetto di restauro scientifico, si chiede come è possibile dimostrare la presenza di

un impianto riscaldante al momento dell'esecuzione dei lavori. Può essere sufficiente applicare una classe energetica presunta «G»?

F.F.

Risposta

Le disposizioni agevolative in tema di Superbonus, che si affiancano a quelle già esistenti relative a Sismabonus ed Ecobonus, trovano

applicazione a condizione che gli interventi effettuati

consentano il

c.d. «doppio salto di classe

energetica» da dimostrare

tramite Attestato di

prestazione energetica

(Ape) eseguito sia ante che

post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato.

Posto quanto sopra, la fruizione dell'agevolazione per gli interventi di efficientamento energetico è altresì condizionata dalla circostanza che l'edificio sul quale si interviene sia munito di un impianto di riscaldamento esistente nonché funzionante. Nello specifico caso di unità collabenti, tuttavia, come altresì chiarito dall'Agenzia delle entrate nei propri documenti di prassi, non è necessario che l'impianto sia funzionante, ma viene comunque richiesta la dimostrazione che l'impianto abbia le caratteristiche tecniche previste e sia situato negli ambienti nei quali sono effettuati interventi di riqualificazione energetica (risoluzione n. 215/E/2019).



In quest'ottica, l'impresa che esegue i lavori attesterà che l'immobile su cui i lavori di riqualificazione energetica verranno effettuati era già dotato di impianto di riscaldamento. Preme in proposito rilevare che, con riferimento agli interventi realizzati a partire dall'11 giugno 2020, si applica la definizione riportata all'art. 3, comma 1, lett. c), del Dlgs. 48/2020, che definisce l'impianto termico come l'impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate». In virtù della nuova definizione normativa di impianto termico, le stufe a legna o a pellet, caminetti e termocamini sono ora considerati «impianto di riscaldamento». Sarà dunque possibile accedere al Superbonus, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico.

risposte a cura
di Loconte&Partners

© Riproduzione riservata

I quesiti possono essere indirizzati
a superbonus@italiaoggi.it