In seguito all’evento ***“Superbonus potenzialità e criticità”*** tenutosi il giorno 30.07.2020 sono pervenuti a mezzo mail ordinaria c/o la segreteria dell’OAPPC della provincia di Benevento i seguenti quesiti posti da alcuni iscritti:

1. **QUESITI POSTI DA ALCUNI COMMITTENTI**
2. Sono proprietario di un immobile con più unità immobiliari (residenze e pertinenze) accatastate come unità collabenti F2. Le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento non funzionante. Posso accedere al sismabonus e all’ecobonus  110% su tutte le unità immobiliari?
3. Sono  proprietario di un fabbricato con diverse unità immobiliari (residenze e pertinenze) su cui vorrei attivare sia sismabonus che ecobonus al 110% attraverso ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale.  Sono detraibili tutte le spese per la demolizione e ricostruzione o solo parte di esse?
4. Insieme ai miei tre fratelli sono proprietario di un fabbricato ricevuto per successione dai nostri genitori. Dobbiamo procedere al frazionamento del  fabbricato in più unità immobiliari per poter fare l’atto di divisione. Dopo l’atto di divisione possiamo accedere al superbonus  110%? Le unità immobiliari ricavate dal frazionamento possono essere considerate come condominiali?
5. Posseggo un fabbricato con più unità immobiliari (due unità residenziali A2 e due unità pertinenziali C2). L’impianto di riscaldamento ovviamente è presente solo nelle unità residenziali. Per quanto riguarda l’efficientamento energetico (cappotto termico) e  la sostituzione degli impianti di riscaldamento ho diritto alla detrazione su tutte le quattro unità immobiliari (cioè posso moltiplicare 40.000 x 4 e  20.000 x 4)?
6. Salve, in riferimento al webinar  *"SuperBonus 110%: potenzialità e criticità"*svoltosi in data 30 luglio 2020, invio alcune domande come da voi suggerito.

a) **L'APE convenzionale** che si userà esclusivamente per usufruire delle detrazioni cosi come da Decreto rilancio, è una sommatoria degli APE delle varie unità immobiliari che costituiscono l'edificio. E' necessario dotare l'ape convenzionale di libretto degli impianti di tutte le unità immobiliari costituenti il condominio laddove l'impianto non sia centralizzato?

b) Può bastare l'asseverazione del tecnico (documentata attraverso una documentazione fotografica e  breve relazione che confermi la presenza dell'impianto termico(condizione necessaria per usufruire del SuperBonus)?

c) Gli importi di spesa massima sono inclusi di IVA. Per quanto riguarda lo *sconto in fattur*a e la *cessione del credito* l'IVA è compresa?

* Il D.L. Semplificazioni ha modificato il TUE DPR 380/01. Nel caso specifico è ampliata la definizione di [ristrutturazione edilizia](https://www.ediltecnico.it/speciale/decreto-crescita-tutto-sulle-detrazioni-50-per-le-ristrutturazioni/), che ora ammette "..interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con **diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico.**L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria.... Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti,..... Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, nonché a quelli ubicati nelle **zone omogenee A**, gli interventi di ristrutturazione devono mantenere la sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche plani volumetriche e tipologiche dell’edificio preesistete, nonché la volumetria" ...

A riguardo ho due dubbi riguardanti:  
-  l'ampliamento, consentito con intervento di  *ristrutturazione edilizia* dal DPR 380/01 ma come concetto è una nuova costruzione...  
-  gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004.

In merito alla possibilità di accedere al Superbonus, l'assemblea di condominio che dovrebbe beneficiare dello stesso ed ha incaricato il sottoscritto come tecnico, ha espresso perplessità sulle modalità degli interventi, nella fattispecie quelli combinati tra gli interventi trainanti tra l'isolamento termico e gli interventi antisismici.

Il quesito è:

**si può accedere esclusivamente agli interventi di isolamento e relativi interventi trainati o è necessario combinare necessariamente anche gli interventi antisismici?**

Se l'edificio su cui richiedere il bonus ha necessità di essere adeguato sismicamente, il super bonus deve essere combinato necessariamente agli interventi antisismici?

Nel caso i condomini vogliano optare esclusivamente per gli interventi di isolamento o trainati, il decreto prevede limitazioni in caso di mancato adeguamento sismico?

"Tizio è proprietario di nove appartamenti in un palazzo dove i locali a piano terra sono di un altro proprietario. Si vuole usufruire del Superbonus per gli interventi sulle parte comuni (tetto, solai e involucro esterno opaco, con sostituzione impianto termico parti comuni). E' possibile sostituire gli infissi a tutti e nove gli appartamenti pur essendo tutti di uno stesso proprietario?"