

SUPER 110%

UNA NUOVA OPPORTUNITÀ PER PROFESSIONISTI E IMPRESE

FAQ

APPLICABILITÀ DEL DPR 380/2001 (ABUSIVISMO E RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE)

[Aggiornate al 6 ottobre 2020]

Se all'interno di un immobile condominiale ci sono parti realizzate abusive (ampliamenti di vani) da parte di un condomino, può compromettere l'accesso all'eco bonus di tutte le altre unità immobiliari del condominio?

O si può eludere la parte abusiva dall'intervento di miglioramento energetico?

Allo stato non è possibile, comprometterebbe l'accesso all'ecobonus. È all'esame uno specifico emendamento nel DL semplificazioni.

Un cliente vuole accedere al sisma bonus 110%, l'immobile ha una parte di esso realizzato abusivamente, ci sono gli estremi urbanistici per regolarizzare il tutto, per adeguarlo sismicamente (come richiesto da genio civile) posso realizzare suddette opere sfruttando il sisma bonus?

No in quanto c'è l'abuso.

Nel caso di demolizione e ricostruzione si parla della possibilità di aumentare il volume nel caso la normativa comunale lo preveda. Con questa dicitura si intende che se il sig. Rossi ha edificato 100 mc e l'area, da piano, ne prevederebbe 800 mc, può ampliare fino a 800 mc oppure si intende che se il comune prevede un bonus di volume, per esempio un incremento di volume dovuto alla realizzazione di un edificio certificato CasaClima R, può ampliare di quel bonus volume?

Allo stato va verificato in base all'ultimo periodo del comma 3 art. 119 D.L. 34/2020, che ammette all'agevolazione gli interventi di demolizione e ricostruzione descritti nella definizione di ristrutturazione edilizia contenuta nell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/01. Gli interventi dovranno essere comunque effettuati nel rispetto delle vigenti disposizioni del DPR 380/2001.

In caso di demolizione e ricostruzione per miglioramento sismico di edificio abitativo privo di impianto di riscaldamento, rientrano nel Superbonus solo i lavori propriamente strutturali o anche impianti, finiture, isolamenti, infissi ecc...?

Tutte le lavorazioni che danno accesso a sismabonus e ecobonus.

Immobile sottoposto ad ordinanza di inagibilità per eventi calamitosi, oggetto di delibera per una somma a fondo perduto per lavori di manutenzione straordinaria, tra i quali nuovo impianto di riscaldamento con nuova caldaia, nuovi radiatori ecc, il tutto avallato da perizia giurata depositata nei vari enti pubblici, con fotografie dell'impianto di riscaldamento e dei radiatori preesistenti. Le opere subito eseguite sono state quelle di manutenzione ordinaria con eliminazione del pericolo, degli intonaci dei pavimenti e dell'impianto di riscaldamento. Con l'inondazione sono stati persi tutti i documenti inerenti l'impianto. L'immobile era privo di A.P.E. E' fattibile



CNA
PPC

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI

la pratica SUPERBONUS 110%?

Non è chiaro se ad oggi sia stata concessa l'agibilità, aspetto essenziale per accedere ai bonus.

In un intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE A PARITA' DI VOLUME O CON VOLUME INFERIORE con DIVERSE area di sedime, sagoma, prospetti, CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE E TIPOLOGICHE rispetto all'edificio originario, QUALI BONUS FISCALI SONO ACCESSIBILI ??? Super Bonus 110% Ristrutturazione Edilizia 50% Sisma Bonus 80% Eco Bonus 50% - 65% Bonus Facciate 90% Bonus Verde Bonus Mobili.

Lo stesso intervento non può beneficiare di entrambi i bonus, nel caso in cui i lavori rientrino in entrambe le agevolazioni occorre scegliere di quale agevolazione fruire, scegliendo l'intervento trainante. Per la cumulabilità cfr circolare ag entrate 24E.

Fabbricato con diverse unità immobiliari (A2 e C2) di cui una (ultimo livello) in corso di costruzione (F3, mancano le finiture e gli infissi). Il fabbricato è stato realizzato nel 1990. E' possibile attivare il sisma bonus e l'ecobonus su tutto il fabbricato, solo sulle unità immobiliari A2 e C2 o non è consentito nessun intervento?

Non è chiaro se vi sia o meno l'abitabilità. Se manca non è possibile.

Se in un condominio il proprietario di una unità immobiliare ha fatto delle modifiche interne senza titolo edilizio, si può fare una CILA in sanatoria e poi si può presentare la pratica per l'ecobonus 110%? e se l'illecito è stato fatto da più di una unità immobiliare si potrebbe presentare una CILA come Condominio e non singola unità immobiliare?

È opportuno avere un certificato di conformità urbanistica prima dell'inizio delle attività. Per il condominio allo stato non è possibile, comprometterebbe l'accesso all'ecobonus, anche se al riguardo è all'esame uno specifico emendamento nel DL semplificazioni.