

Chiarimento Agenzia delle Entrate su bonus ristrutturazione per casa in comodato

È possibile usufruire del bonus ristrutturazione per le spese effettuate in un appartamento dato in comodato, sia esso gratuito o no. Ma cosa accade se il contratto di comodato scade prima della fine della fruizione dell'agevolazione? A chiarirlo l'Agenzia delle Entrate tramite la posta di FiscoOggi. L'Agenzia ha ricordato che possono fruire della detrazione tutti i **soggetti passivi dell'Irpef che possiedono o detengono**, sulla base di un titolo idoneo, **l'immobile** sul quale sono stati effettuati gli interventi. Di conseguenza, la detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, oltre che al proprietario dell'immobile, **spetta anche a chi lo detiene sulla base di un contratto** di locazione o di comodato, a condizione che abbia il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. È **necessario**, però, **che l'atto** attestante la detenzione risulti **regolarmente registrato** al momento di avvio dei lavori o al momento del pagamento delle spese ammesse in detrazione, se precedente. Le Entrate, inoltre, hanno chiarito che al cessare del contratto di comodato **le quote residue** di detrazione **potranno essere richieste dal comodatario**. Il comodatario, infatti, **conserva il diritto all'agevolazione anche dopo** la restituzione dell'immobile che deteneva. Salvo che non intervenga una nuova proroga, la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Sono detraibili le spese sostenute per lavori di: **manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo e **ristrutturazione edilizia** effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e **sulle loro pertinenze**. Da *Edilportale*.



Sentenza del CdS sugli oneri per la sicurezza

Se gli oneri per la sicurezza sono pari a zero, l'impresa non può essere esclusa dalla gara d'appalto cui ha partecipato. Non sostenere costi interni per la sicurezza non vuol dire non indicarli nell'offerta. Lo ha spiegato il Consiglio di Stato con la sentenza 4431/2020.

Il caso preso in esame dal Consiglio di Stato riguarda una gara per l'aggiudicazione del servizio di conduzione dell'infrastruttura ICT del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Una delle imprese partecipanti aveva quantificato in "euro zero" i **costi della sicurezza** aziendali.

Per questo, e per altri motivi, era stata **esclusa** dalla gara. Secondo la Stazione Appaltante, dal momento che i costi per la sicurezza sono un elemento essenziale dell'offerta, l'impresa avrebbe dovuto quantificarli in modo corretto e indicarli nell'offerta.

La sentenza tratta una serie di aspetti, ma in questa sede ci concentriamo sulle considerazioni condotte dai giudici in merito all'indicazione dei costi per la sicurezza.

I giudici non hanno condiviso le motivazioni della Stazione Appaltante sottolineando che il concorrente nell'offerta aveva **giustificato il motivo** per cui aveva indicato "pari a zero" l'importo degli oneri per la sicurezza. L'offerta riportava infatti che "non sussistono costi aziendali specifici per la sicurezza che le società del Raggruppamento devono sopportare in aggiunta alla quota parte dei costi di sicurezza generali riferibili comunque all'appalto di cui si tratta" e che "alla luce di quanto sopra, anche la quota parte dei costi di sicurezza generali riconducibile all'appalto di servizi in oggetto, è **sostanzialmente inesistente** e del tutto trascurabile in relazione all'importo del servizio, in quanto quantificabile in 0,0154% del valore della fornitura".

Il CdS ha spiegato che "**il segno zero è comunque rappresentativo di un valore**, in quanto indicativo dell'assenza di costi e, quindi, risponde all'esigenza di chiarezza cui è preordinata l'offerta economica. In presenza di un costo del tutto irrisorio, la circostanza che lo stesso sia stato apprezzato come zero anziché come un valore minimo è sostanzialmente indifferente e, comunque, non altera la complessiva entità ed attendibilità dell'offerta presentata".

I giudici hanno concluso affermando che "**l'assenza o la minima significatività di costi** per la sicurezza aziendale per un servizio di ordine prevalentemente intellettuale quale quello oggetto del giudizio non può dirsi incongruo". Da *Edilportale*.



La Cassazione sul rispetto delle distanze nella realizzazione del cappotto termico

La realizzazione del cappotto termico potrebbe scontrarsi con le norme sulle distanze tra edifici. La Cassazione, con la sentenza 15698/2020, ha spiegato come valutare se l'intervento provoca un danno ai vicini. Una pronuncia molto attuale, soprattutto per i contribuenti interessati ad avviare i lavori agevolati con il Superbonus 110%. La Cassazione ha esaminato il contenzioso sorto tra i proprietari di un terrazzo e il condominio adiacente, su cui si stavano svolgendo i lavori per la realizzazione del cappotto termico sull'involucro dell'edificio.

Secondo i proprietari del terrazzo, l'opera, che aveva uno spessore di 10 centimetri, aveva causato uno sconfinamento nella loro proprietà.

Il rappresentante del condominio aveva invece sottolineato che il cappotto termico si trovasse ad un metro di altezza dal piano di calpestio del terrazzo, che rimaneva quindi libero. Sulla facciata del condominio era inoltre presente, in precedenza, una tubazione, quindi la nuova sporgenza non avrebbe procurato alcun danno ai proprietari del terrazzo.

I giudici hanno spiegato che, in base all'articolo 840 del Codice Civile, "il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgano a tale profondità nel sottosuolo o a tale altezza nello spazio sovrastante, che egli non abbia interesse ad escluderle". Trasferendo questo principio al caso esaminato, questo significa che, se il cappotto termico è realizzato ad una **altezza tale da non provocare danno** o disturbo ai proprietari del terrazzo, i lavori devono essere considerati regolari.

È onere dei proprietari del terrazzo, hanno aggiunto i giudici, dimostrare la presenza di un eventuale danno causato dall'intervento. Danno che può essere immediato o futuro, perché ad esempio la sporgenza del cappotto potrebbe precludere ai proprietari la possibilità di realizzare, in un secondo momento, una sopraelevazione.

Dato che il cappotto, secondo le valutazioni dei giudici, non avrebbe arrecato alcun danno ai proprietari del terrazzo, la Cassazione ha dato ragione al condominio e **respinto le richieste** dei proprietari del terrazzo vicino.

Cappotto termico, Superbonus 110% e distanze. Il caso esaminato dalla Cassazione è di estrema attualità perché, con l'arrivo del **Superbonus 110%**, saranno in molti a valutare la realizzazione di un cappotto termico. Per ottenere l'incentivo è necessario dimostrare che l'intervento ha prodotto un miglioramento di due classi della prestazione energetica dell'edificio.

Lo **spessore del cappotto termico** potrebbe quindi essere notevole e, forse, creare problemi con le norme in materia di distanze tra edifici. Questo dubbio è stato espresso ieri dal Ministro dello Sviluppo Economico, Stefano Patuanelli, intervenuto in Commissione parlamentare di vigilanza sull'anagrafe tributaria, sulle disposizioni attuative delle misure di efficientamento energetico previste dal **Decreto Rilancio**.

Ricordiamo che, per facilitare la realizzazione degli interventi di efficientamento energetico, il Decreto Efficienza Energetica (**Dlgs 73/2020**) prevede che, negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il **maggior spessore delle murature esterne** e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza, **non deve essere considerato nel computo dei volumi, delle altezze**, delle superfici e dei rapporti di copertura.

Per ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza si può inoltre derogare alle norme nazionali, regionali o dei regolamenti edilizi comunali in materia di **distanze minime** tra edifici, dai confini di proprietà, di protezione dal nastro stradale e ferroviario e in materia di **altezze massime** degli edifici. Non si può invece derogare alle distanze minime riportate nel Codice Civile.

Per massimizzare il ricorso al Superbonus ed evitare che il contribuente venga coinvolto in un contenzioso con i vicini, o con il Comune, il Governo potrebbe decidere di fornire una **bussola normativa** per coordinare le diverse disposizioni. In alternativa, si procederà caso per caso analizzando le norme del Comune in cui si trova l'edificio su cui intervenire e, in presenza delle condizioni previste dal Decreto Efficienza Energetica, dovrebbero essere consentite le deroghe necessarie alla realizzazione delle opere. Un'altra ipotesi ancora è che il Governo, dopo il **periodo di sperimentazione**, in cui valuterà l'impatto del Superbonus, si accorga che le norme in materia di distanze rappresentano un ostacolo alla realizzazione del cappotto termico nei centri urbani e decida di introdurre misure ad hoc. Da *Edilportale*.



Bonus edilizi con platea ampia

La possibilità cedere detrazioni sugli immobili da l'accesso all'utilizzo dei bonus anche a tutti i soggetti finora esclusi come forfettari, minimi, incapienti e titolari di redditi soggetti cedolare secca. L'articolo 121 del decreto legge 34 del 19/5/2020 (il c.d. decreto Rilancio) prevede infatti per i soggetti che negli anni 2020 e 2021 sostengono spese per alcuni degli interventi detraibili sugli immobili (individuati al comma 2 della norma), in alternativa all'utilizzo diretto tramite detrazione, due distinte possibilità fruizione dei bonus.

La prima, di cui al comma 1 lettera a dell'articolo citato, riguarda la possibilità di cedere il credito ai fornitori sotto forma di sconto su fattura e recuperato da quest'ultimi come credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. La seconda invece, disciplinata alla lettera b) del comma 1, consente ai contribuenti la possibilità di optare per la cessione del credito, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari. La lettera b) del comma 1 ante conversione, avrebbe consentito ai contribuenti la possibilità di optare per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, possibilità rivoluzionaria e che avrebbe dato un ulteriore enorme vantaggio ai contribuenti esenti irpef permettendogli addirittura la compensazione della detrazione trasformata con altre imposte.

Comunque, entrambe le attuali possibilità, di fatto, aprono la porta all'utilizzo "alternativo" dei bonus a tutti i soggetti che non hanno la possibilità di fruirne direttamente tramite detrazione. Mentre l'opzione di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 121 del dl 34/2020, ovvero lo sconto su fattura, obbliga necessariamente ad un accordo tra beneficiario e fornitore, cosa che può rivelarsi difficoltosa, l'opzione alla lettera b) consente ai beneficiari l'immediata eventuale fruizione di un credito attraverso la sua immediata cessione. Esempio è quello di un contribuente lavoratore autonomo in regime forfettario o di una persona fisica con immobile locato in regime di "cedolare secca", entrambi i soggetti erano infatti fino al 2019 tagliati fuori dalla possibilità di usufruire di questi bonus poiché tassati con imposte sostitutive che per loro natura escludono meccanismi di detrazione.

Ora, sia lo sconto fattura sia la cessione del credito a terzi, li rimettono in gioco dandogli la possibilità di sfruttare i bonus prima negati. Come indicato espressamente al comma 3 dell'articolo 121 del decreto legge 34 del 19/5/2020 i crediti d'imposta ceduti di cui al presente articolo sono utilizzati dai cessionari anche in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Va tenuto in considerazione che tali crediti sono utilizzabili con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione e la quota non "spesa" nell'anno viene perduta non potendo ne essere riportata nelle annualità successive ne essere richiesta a rimborso. Quali bonus si trasformano in crediti cedibili.

Non tutti i bonus sugli immobili diventano cedibili ma solo quelli elencati al comma 2 dell'articolo 121 del dl 34/2020, ovvero quelli relativi alle spese sostenute per: Il recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b) del TUIR, l'efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del dl 34/2020, l'adozione di misure antisismica, recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, installazione di impianti fotovoltaici e installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici. Da *Italiaoggi*.



Chiarimenti dei Vigili del Fuoco per la prevenzione incendi in progettazione

Arrivano dal Dipartimento dei Vigili del fuoco importanti chiarimenti riguardo alla progettazione di soluzioni alternative per la valutazione – in base al Codice di prevenzione incendi (Dm 3 agosto 2015) - delle prestazioni di resistenza al fuoco delle strutture. I chiarimenti e gli indirizzi applicabili ad alcuni casi significativi sono stati diramati con la circolare numero 9962 del 24 luglio 2020, che affronta tematiche importanti per i professionisti antincendio, quali: l'uso delle curve naturali per la verifica di elementi strutturali con protettivi o non protetti, la durata degli incendi naturali, le verifiche degli elementi strutturali e degli incendi localizzati, l'impiego di sistemi o impianti a disponibilità superiore e il collasso implosivo sulle strutture in condizioni di incendio.

Ad oggi non è ancora possibile procedere alle verifiche degli elementi protetti, ad esempio con vernici intumescenti, lastre o intonaci protettivi, esposti ad incendi naturali, seppure, su questo fronte, siano in corso attività di ricerca sia nell'industria che nel mondo accademico. E questo – si legge nella circolare - sia perché non è noto il comportamento dei protettivi in fase di raffreddamento sia perché attualmente essi sono certificati sperimentalmente con curve naturali. Metodologia, quest'ultima, che non permette in alcun modo di avere certezze sulle proprietà di aderenza e di comportamento di un protettivo a temperature e gradienti diversi da quelli di una curva nominale.

Quanto all'utilizzo di curve naturali per la verifica di elementi strutturali non protetti, in questo caso – viene specificato nella circolare - «devono essere sempre considerate le sollecitazioni indirette che si generano per deformazioni o espansioni, imposte o impedito, durante l'esposizione alle curve naturali d'incendio, così come indicato al punto S.2.8.1. (del Codice, nda), salvo i casi in cui è riconoscibile a priori che esse siano trascurabili o favorevoli». Inoltre «le sollecitazioni indirette vengono normalmente portate in conto nelle modellazioni termo-strutturali dell'intera struttura o di sottostrutture significative, mentre ciò non avviene nei modelli analitici sui singoli elementi che, per tale motivo, non sono applicabili con incendi naturali, ad eccezione dei casi in cui è riconoscibile a priori che esse siano trascurabili o favorevoli».

Altro importante chiarimento riguarda l'utilizzo dei sistemi o impianti a disponibilità superiore, che rappresentano un'importante possibilità progettuale per il professionista, introdotta con il Dm del 18 ottobre 2019. In particolare, il ricorso a sistemi o impianti a disponibilità superiore nell'ambito della protezione attiva (ai fini della riduzione della potenza termica rilasciata dall'incendio $R_{hr}(t)$ o della mitigazione degli effetti dell'incendio) non esime il professionista da una valutazione del rischio specifica, di tipo quantitativo. Diverse le analisi da attuare, puntualmente descritte nel documento, per stabilire se lo scenario in cui viene considerato l'apporto di sistemi o impianti a disponibilità superiore possa essere ritenuto adeguato. La circolare inoltre invita a prestare attenzione all'effettiva distribuzione del materiale combustibile in un compartimento per la verifica degli incendi localizzati, alla durata degli incendi naturali, spesso confusa con la classe di resistenza al fuoco e alle verifiche di capacità portante sulle strutture e sugli elementi che le compongono, spesso erroneamente omesse.

Da NT+