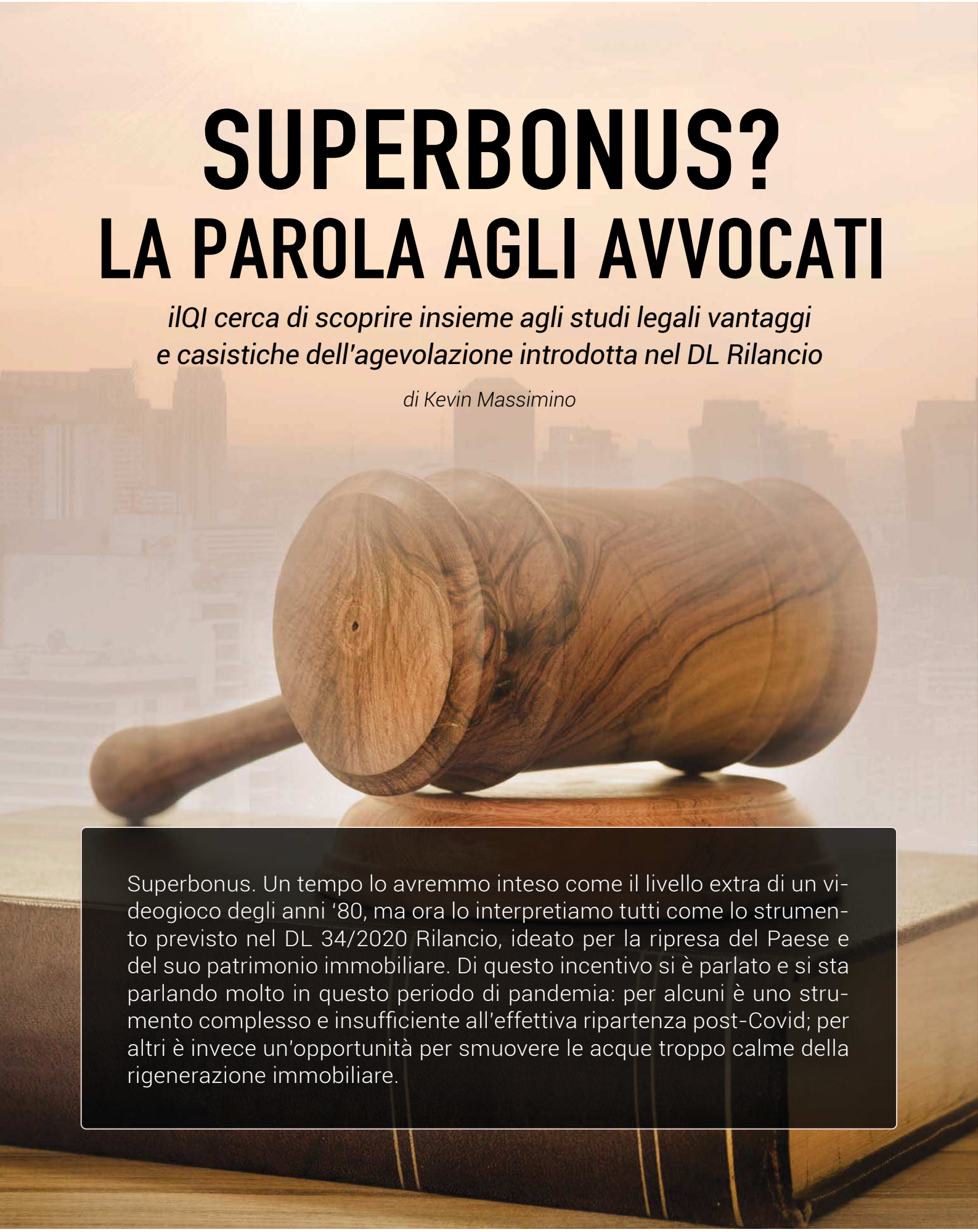
SUPERBONUS?
LA PAROLA AGLI AVVOCATI

ilQI cerca di scoprire insieme agli studi legali vantaggi e casistiche dell'agevolazione introdotta nel DL Rilancio

di Kevin Massimino



Superbonus. Un tempo lo avremmo inteso come il livello extra di un videogioco degli anni '80, ma ora lo interpretiamo tutti come lo strumento previsto nel DL 34/2020 Rilancio, ideato per la ripresa del Paese e del suo patrimonio immobiliare. Di questo incentivo si è parlato e si sta parlando molto in questo periodo di pandemia: per alcuni è uno strumento complesso e insufficiente all'effettiva ripartenza post-Covid; per altri è invece un'opportunità per smuovere le acque troppo calme della rigenerazione immobiliare.

Capire di cosa si tratta, ma soprattutto quali sono i suoi vantaggi e le sue applicazioni non è facile, per questo noi de ilQI abbiamo pensato di creare un ciclo di pubblicazioni sull'argomento. Ognuna di queste sarà il riassunto degli approfondimenti redatti da alcuni dei principali studi legali del Real Estate italiano - *che potrete scaricare integralmente alla fine di questo articolo, ndr* -.
I primi interventi di questo ciclo sono stati redatti dall'avvocato **Paolo Bertacco**, dello studio legale **Bertacco Recla**, dagli avvocati **Matteo Carcereri** e **Maurizio Voi**, dello studio **Voi Carcereri Associati**, e dall'avv. **Giulia Comparini**, dello studio legale **Cocuzza & Associati**.

L'avv. Bertacco introduce le due tipologie di interventi di riqualificazione energetica e antisismica per i quali si può accedere al Superbonus e alla sua detrazione del 110%: quelli "trainanti" che comprendono riqualificazioni di tipo sismico o climatico; e quelli "trainati" di tipo energetico da effettuare congiunti ai primi. Ovviamente nella prima categoria rientrano gli interventi di isolamento, climatizzazione e riqualificazione sismica, mentre i secondi riguardano i lavori dedicati all'efficienza e al recupero energetico.
Carcereri e Voi, nell'intervista dedicata, partono con il descrivere i destinatari di questo incentivo, ovvero: "i condominii, gli istituti autonomi case popolari o anche per altre finalità sociali come l'in house

PERSONA

PAOLO BERTACCO

SOCIETÀ

STUDIO LEGALE
BERTACCO RECLA
AVVOCATI AMMINISTRATIVISTI

STUDIO BERTACCO RECLA

providing, le cooperative, le onlus, le associazioni, le società sportive dilettantistiche" e le persone fisiche, in quest'ultimo caso fino a un massimo di due unità. L'avv. Comparini ha aggiunto che: "l'Agenzia delle Entrate nella Guida del 24 luglio 2020 ha chiarito che possono usufruire del Superbonus anche i titolari di reddito d'impresa o professionale nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi "trainanti" effettuati dal condominio sulle parti comuni", siano questi soggetti proprietari o conduttori dell'unità immobiliare.

A beneficiare di questo provvedimento, secondo Voi e Carcereri, saranno in primis i condominii che attraverso l'assemblea possono decidere gli interventi nelle aree comuni, mentre il singolo proprietario può autonomamente operare nel proprio stabile, a patto che l'impresa di costruzioni sappia gestire separatamente queste due situazioni.

Anche le imprese saranno un attore favorito dal Superbonus. Infatti, la natura di riqualificazione energetica di alcune tipologie di interventi, permette a determinate imprese produttrici con una solida capacità finanziaria, di proporsi "come general contractor coordinando e fornendo tramite subappalti

PERSONA

MATTEO CARCERERI

PERSONA

MAURIZIO VOI

SOCIETÀ

Voi Carcereri Associati
STUDIO LEGALE

STUDIO VOI CARCERERI ASSOCIATI

gli interventi principali ammessi alla detrazione del superbonus, facendo rientrare la fornitura dei pannelli nella detrazione del 110 per cento", come affermato dagli avvocati Voi e Carcereri.
Come detto, gli interventi a cui si riferisce il Superbonus si dividono in due tipologie che richiedono, in base al tipo di invasività, diversi tipi di comunicazioni, permessi e tempistiche alle autorità locali. Queste ultime potrebbero essere un punto complesso, come specificato nell'intervento di Bertacco: "per poter rimanere nel periodo di applicabilità dell'incentivo (che opera per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021) occorrerà considerare anche i tempi di ottenimento del titolo abilitativo, specie per gli interventi più complessi soggetti a permesso di costruire o anche solo a SCIA semplice se l'immobile si trova nei centri cittadini, in questo caso con necessità di attendere 30 giorni per il "consolidamento" del titolo".
Tornando ai condominii, l'avv. Comparini, analizza l'eventualità in cui sia presente all'interno di questi un'attività commerciale gestita in forza di un contratto di locazione registrato. In questo caso se il condominio delibera per: "un intervento trainante, il conduttore – che partecipa alle spese dell'interven-

PERSONA

GIULIA COMPARINI

SOCIETÀ

COCUZZA & ASSOCIATI
Studio Legale

STUDIO COCUZZA & ASSOCIATI

to trainante – potrà a propria volta beneficiare del Superbonus ove decida di porre in essere sull'immobile un intervento trainato di efficientamento energetico in presenza di un contratto di locazione registrato, oltre che dell'approvazione del proprietario ai fini dell'esecuzione dei lavori"

In generale, questa prima puntata, ha mostrato come il Superbonus sia un importante opportunità attraverso cui effettuare importanti interventi mantentivi e di riqualificazione, ma vincolati ai tempi limitati dal DL Rilancio.

Leggi l'articolo integrale dell'Avv. Bertacco, Studio Bertacco e Recla

SCARICA PDF

Leggi l'articolo integrale degli Avvocati Voi e Carcereri, Studio Voi e Carcereri

SCARICA PDF

Leggi l'articolo integrale dell'Avvocato Comparini, Cocuzza e Associati

SCARICA PDF