

T = Tutte le tipologie

U = Unifamiliari

C = Condomini

## REQUISITI PER L'ACCESSO AL SUPERBONUS

### - DICHIARAZIONI DEL RICHIEDENTE -

|   |   |                             |                             |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------|
| T | <b>L'edificio oggetto di verifica è architettonicamente e strutturalmente conforme al suo permesso di costruire o successive sanatorie rilasciate, dia, scia, ecc. (prospetti, balconi, numero di piani, bucatore ecc.).</b><br>[in assenza di documentazione riscontrabile va fatto eseguire l'accesso alla documentazione del fabbricato presso il comune delegando un tecnico] | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|   | Le eventuali difformità architettoniche rispetto al permesso di costruire, che non comportano aumenti volumetrici, vanno sanate presso il comune competente. Le eventuali difformità strutturali vanno sanate presso il genio civile ed il comune competente.   |                             |                             |
| T | <b>Sono presenti Abusi Edilizi Esterni (verande, ecc.)</b>  | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|   | Condizione vincolante. In assenza di tale requisito verificare la possibilità di sanare tale abuso (piano casa) o di farlo rimuovere (V. NOTA A)  |                             |                             |
| T | <b>Sono presenti Abusi Edilizi Interni (tramezzi, ecc.)</b>   | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|   | Condizione parzialmente vincolante. In assenza di tale requisito verificare se gli interventi rientrando tra quelli eseguibili in edilizia libera o se è possibile sanare tale abuso (V. NOTA A)  |                             |                             |
| T | <b>Sono presenti Abusi nel lotto (box, depositi, ecc. non autorizzati) o nelle aree di pertinenza non oggetto di calcolo energetico (posti auto, garage, soppalchi, ampliamento dei box con demolizione del muro di separazione con l'intercapedine, ecc.)</b>  | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|   | Condizione potenzialmente non vincolante. In assenza di tale requisito verificare se gli interventi rientrando tra quelli eseguibili in edilizia libera o se è possibile sanare tale abuso (V. NOTA A)  |                             |                             |
| T | <b>Il beneficiario ha pendenze con l'Agenzia delle Entrate non ancora sanate?</b>   | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|   | In presenza di pendenze fiscali è necessario un accertamento preventivo tramite un commercialista per verificare se le pendenze presenti possono andare in compensazione e/o se bloccano il credito e/o se non sono conguagliabili col credito (esempio pagamento rate con i benefici della rottamazione) (V. NOTA B)   |                             |                             |
| T | <b>L'immobile o il soggetto beneficiario ha già usufruito di altre detrazioni?</b>  | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|   | In presenza di altri benefici ricevuti sulle stesse opere valutare la possibilità di accedere ai nuovi benefici rinunciando ai precedenti nella parte non ancora detratta e/o sfruttata (conto termico, bonus casa, vecchi ecobonus, ecc.)  |                             |                             |
| T | <b>In qualche appartamento del condominio, o nella casa unifamiliare oggetto di verifica, vi sono lavori di ristrutturazione in corso?</b>  | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|   | In presenza di lavori in corso presso alcune u.i. si consiglia di contattare il tecnico incaricato dal condomino, farsi anticipare tutte le informazioni progettuali al fine di procedere con il calcolo energetico convenzionale dell'edificio. Tutta la procedura potrà però essere chiusa solo al termine dei lavori in corso presso le u.i..                                  |                             |                             |
| T | <b>In qualche appartamento del condominio, o nella casa unifamiliare oggetto di verifica, viene esercitata attività d'impresa/professionale oltre quella residenziale?</b>  | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|   | Condizione vincolante. Verificare la conformità urbanistica, la destinazione d'uso prevalente dell'immobile e se tale eventuale diversa destinazione, in caso di condomini, incide sulla destinazione prevalente dell'edificio.   |                             |                             |
| U | <b>Presenza di un accesso autonomo dall'esterno su strada o su cortile/giardino di proprietà esclusiva?</b>   | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|   | Condizione vincolante ai fini dell'accesso al superbonus. In assenza di tale requisito valutare se è possibile fare dei frazionamenti   |                             |                             |
| U | <b>L'immobile è funzionalmente autonomo, ovvero ha tutte le utenze (acqua, luce, gas) ed impianti (riscaldamento, ecc.) autonomi?</b>   | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|   | Condizione vincolante ai fini dell'accesso al superbonus. In assenza di tale requisito verificare se è possibile distaccarsi dalle reti condivise   |                             |                             |
| U | <b>Nell'immobile unifamiliare ha la residenza il proprietario?</b>  | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|   | Condizione vincolante ai fini dell'accesso al superbonus. In assenza di tale requisito valutare la possibilità di spostare la residenza in eccesso presso altri immobili  |                             |                             |
| U | <b>Nell'immobile unifamiliare ha la residenza un unico nucleo familiare?</b>  | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|   | Condizione vincolante ai fini dell'accesso al superbonus.<br>In assenza di tale requisito valutare la possibilità di spostare la residenza dei nuclei familiari in eccesso presso altri immobili  |                             |                             |
| T | <b>Il committente o alcuni condomini stanno procedendo con l'applicazione del superbonus a proprio nome anche su altri immobili unifamiliari o in condominio?</b>   | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
|   | Condizione vincolante ai fini dell'accesso al superbonus. Non è possibile usufruire del superbonus su più di due unità immobiliari (unifamiliari o in condominio per opere individuali) a meno delle spese inerenti le parti comuni (V. NOTAC)  |                             |                             |

|          |  |                             |                             |
|----------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>C</b> | <b>La destinazione prevalente del condominio è quella residenziale?</b><br>Condizione vincolante. Destinazione prevalente residenziale valutando tutte le unità e le pertinenze  | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| <b>C</b> | <b>È presente un amministratore di condominio o, in sua assenza è presente un referente nominato dal condominio?</b><br>Condizione necessaria per semplificare le procedure. In assenza verificare se si può far nominare un amministratore o un referente interno   | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| <b>T</b> | <b>Sono presenti immobili non accessibili, posti sotto sequestro o oggetto di fallimento? Vi sono immobili con persone agli arresti domiciliari, in quarantena per COVID o altre patologie?</b><br>Condizione necessaria per semplificare le procedure. In assenza verificare, tramite dei professionisti competenti in materia, se vi sono le condizioni per capire come gestire le attività. | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| <b>U</b> | <b>Presenza di un impianto termico autonomo funzionante?</b><br>Condizione valida per l'accesso al superbonus tramite l'intervento trainante sugli impianti  | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| <b>C</b> | <b>Presenza di un impianto centralizzato funzionante?</b><br>Condizione valida per l'accesso al superbonus tramite l'interno trainante sugli impianti  | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| <b>C</b> | <b>Presenza di un impianto centralizzato dismesso?</b><br>Condizione valida per l'accesso al superbonus tramite l'interno trainante sugli impianti   | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| <b>T</b> | <b>Presenza di un impianto termico (riscaldamento) in tutte le unità immobiliari ed in tutti gli ambienti che saranno oggetto dei possibili lavori di efficientamento?</b><br>Condizione vincolante. Non sono ammessi ecobonus su immobili privi di impianto termico   | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |
| <b>T</b> | <b>Presenza di impianti funzionanti, ovvero in regola con controlli di efficienza energetica e dotato del libretto dell'impianto?</b><br>Condizione vincolante. In assenza di tale requisito verificare la possibilità di regolarizzare l'impianto fermo restando il pagamento delle sanzioni previste per legge   | <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO |

**(NOTA A)**

In relazione agli abusi sulle pertinenze (box ecc.), in base all' **art. 49 del D.P.R. 380/2001** gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti. Non parla di verifica dei soli immobili oggetto dei lavori ma di abusi in generale, nostro parere è che i box non partecipano al monte totale del credito e quindi non interessati dalle agevolazioni fiscali e saranno esclusi dalle relazioni tecniche e dagli studi di fattibilità e di implementazione energetica. Al momento, comunque non si possono escludere interpretazioni diverse più restrittive. Una strada che si può percorrere è quella di fare un interpello all' Agenzia delle Entrate

**(NOTA B)**

**Guida AdE superbonus Luglio 2020 pagina 14 - riferimento articolo 31, comma 1, del decreto legge n. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 122/2010.**

Per il superbonus non si applica il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione, in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro (AdE guida di Luglio 2020 pagina 14). Potrebbe accadere che il credito possa andare in compensazione orizzontale all'atto del visto di conformità, per cui si tiene conto anche di debiti con le amministrazioni locali (rifiuti, IMU, ecc.).

**(NOTA C)**

**Legge 77/2022 articolo 119 comma 10:** I soggetti di cui al comma 9, lettera b), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 (ecobonus trainanti 110%, ecobonus trainati 110%, salto di due classi, ecc.) per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. In altri termini, la norma esclude la possibilità che una persona fisica possa beneficiare del Superbonus per più di due immobili, prescindendo dal titolo di possesso degli stessi. Nell'ipotesi prospettata, pertanto, una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire del Superbonus, nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative, a prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito del Superbonus per interventi effettuate su altre due unità immobiliari.

Cod. cliente  
(00 XYZ)

Nome cognome

data

Firma