

ANCE | RAGUSA

Sella

SICINDUSTRIA
ASSOCIAZIONE INDUSTRIALI DELLE PROVINCE DI
Agrigento Caltanissetta Enna Messina Palermo Ragusa Trapani

Con il patrocinio di:



**ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI
CIRCOSCRIZIONE DEL TRIBUNALE DI RAGUSA**



**ORDINE ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
PROVINCIA DI RAGUSA**



**Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Provincia di Ragusa**

**SUPERBONUS 110%: LA SVOLTA
BANCHE – IMPRESE – PROFESSIONISTI**

Superbonus 110%: aspetti tecnici e criticità

Relatore: **dott.ing. Carmelo Mezzasalma**
(presidente Gruppo Consulting)



AZIENDA CON SISTEMA DI
GESTIONE QUALITA' CERTIFICATO
DA DNV GL = ISO 9001:2015 =

Martedì 2 febbraio 2021
h. 17,00



ASPETTI GENERALI



INTRODUZIONE

Il **DI 34/2020**, c.d. Decreto Rilancio, ha introdotto il nuovo **Superbonus del 110%** principalmente per gli interventi di efficientamento energetico (**ecobonus**) e miglioramento sismico (**sismabonus**).

In particolare, l'**art. 119**, *“Incentivi per l'efficientamento energetico, sismabonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici”* del decreto ha definito le regole per fruire del bonus edilizio potenziato al 110%.

SUPERBONUS

110%

- **Efficientamento energetico**
- **Interventi antisismici**
- **Altri interventi**

NORME DI RIFERIMENTO

- ❑ **Dpr 380/2001** - testo unico edilizia - art. 3
- ❑ **Legge 296/2006** - legge finanziaria per il 2007 - commi da 344 a 347
- ❑ **Dlgs 192/2005** - criteri generali su questioni energetiche
- ❑ **DI 63/2013** convertito legge 90/2013 - prestazione energetica nell'edilizia
- ❑ **Dm 26 giugno 2015** - dm linee guida APE / dm requisiti minimi / dm relazione tecnica
- ❑ **Dm 58/2017** - linee guida sismabonus
- ❑ **Dlgs 222/2016** / dm 2 marzo 2017 - opere realizzabili in edilizia libera
- ❑ **Dpr 917/86** – Testo unico imposte sui redditi, art. 16 bis
- ❑ **DI 34/2020** e **Legge 77/2020** di conversione (decreto rilancio)
- ❑ **Legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020)**
- ❑ **Decreti attuativi MISE del 6 agosto 2020** (decreto requisiti ecobonus e decreto asseverazioni)
- ❑ **Provvedimenti Entrate** (circolare 24/E 2020 e provvedimento dell'8 agosto 2020)

IN COSA CONSISTE?

Il cosiddetto **Superbonus del 110%** consiste in un'agevolazione fiscale che consente di **dedurre dall'Irpef il 110%** delle spese sostenute per alcuni interventi edilizi su alcune tipologie di immobili.

Il recupero delle somme avviene nei **5 anni** successivi alla spesa, sotto forma di **sconto Irpef**.

Le spese devono essere sostenute dal **1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021**.

- Detrazione: 110%
- Spese: dal 1° luglio 2020 al 30/06/2022 (*)
- Credito: 5 quote annuali
- Plus: cedibilità del credito / sconto in fattura

(*) **Legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020)**

BENEFICIARI



CONDOMINIO



PERSONE FISICHE

al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni
Max 2 u.i. per persona.



ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI



interventi realizzati su immobili di loro proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica

TERZO SETTORE

- Onlus
- organizzazioni di volontariato
- associazioni di promozione sociale



COOPERATIVE

cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci



SOC. SPORTIVE

associazioni e società sportive dilettantistiche limitatamente ai lavori su soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi



IMMOBILI AGEVOLATI



CONDOMINIO

Edificio composto da più unità immobiliari e possedute da almeno 2 Soggetti (*)

U.I. in CONDOMINIO

Appartamento in condominio incluse eventuali pertinenze

EDIFICIO UNIFAMILIARE

Unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare

U.I. AUTONOMA in CONDOMINIO

Appartamento in condominio funzionalmente indipendenti dotato di almeno un accesso autonomo dall'esterno (*).
Es. villette a schiera

U.I. NON ABITATIVA in CONDOMINIO: Ufficio, ecc.

laboratorio o altra unità immobiliare inserita in un condominio

(*) Legge di Bilancio 2021 (legge 178/2020)




**NON SONO TUTTI AGEVOLATI
ALLO STESSO MODO!**

INTERVENTI AGEVOLATI



IMPORTANTE: la legge di bilancio 2021 ha inserito negli interventi di isolamento termico **la coibentazione del tetto**, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente.

INTERVENTI AGEVOLATI

INTERVENTO	LIMITI di SPESA	REQUISITI
C1 	C1a: 50k (1), 40k (<8), 30k (>8) C1b: 20k (<8), 15k (>8) C1c: 30k	APE(+2) + requisiti
C2 	Limiti ecobonus	APE(+2) + requisiti
C5 	2.400 €/kW 48.000 €totale	var
C6 	1.000 €/Kwh 48.000 €totale	
C8 	3.000 €	(*)
C4 	96.000 €	Rischio sismico (+1), no zona 4
C5 	2.400 €/kW 48.000 €totale	Cessione GSE
C6 	1.000 €/Kwh	

GERARCHIA DEGLI INTERVENTI

- C1: Interventi principali
- c1a: Coibentazione
- c1b: Sost. imp. parti comuni
- c1c: Sost. imp. singole unità
- C2: Interventi ecobonus
- C4: Interventi sismabonus
- C5: Fotovoltaico
- C6: Sistema di accumulo
- C8: Colonnine di ricarica

NOVITA' INTRODOTTE DALLA LEGGE DI BILANCIO 2021 – pag. 1/2

La **Legge di bilancio 2021** ha introdotto le seguenti modifiche:

- Un'unità immobiliare può ritenersi “funzionalmente indipendente” qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale;
- Sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni di cui al presente articolo anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A;
- Fra gli interventi trainati sono ammessi gli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessanta-cinque anni (**interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche**);

NOVITA' INTRODOTTE DALLA LEGGE DI BILANCIO 2021 – pag. 2/2

La **Legge di bilancio 2021** ha introdotto le seguenti modifiche:

- Sono ammissibili anche agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- Per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici sono definiti i seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione:
 - euro 2.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno secondo la definizione di cui al comma 1-bis del presente articolo;
 - euro 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine;
 - euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine.

L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

- Per gli interventi di cui al presente articolo, nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura: "Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici".

ID	INTERVENTO	RIF. NORM.	RIF. art. 2 comma 1	MAX. DETRAZIONE	MAX. SPESA.	% DETR.	ANNI	SPESE art. 5
a	Riqualificazione energetica globale	L. 296/2006 art. 1 c. 344	lett. a)	100.000 €	153.846 €	65%	10 anni	
b	Coibentazione di strutture opache verticali, strutture opache orizzontali	L. 296/2006 art. 1 c. 345	lett. b), p. i	60.000 €	92.307 €	65%	10 anni	lett. a)
b*		DL 34/2020 art. 119 c. 2	lett. b), p. i	60.000 €	54.545 €	110%	5 anni	lett. a)
c	Sostituzione di finestre comprensive di infissi	L. 296/2006 art. 1 c. 345	lett. b), p. ii	60.000 €	120.000 €	50%	10 anni	lett. b)
c*		DL 34/2020 art. 119 c. 2	lett. b), p. ii	60.000 €	54.545 €	110%	5 anni	lett. b)
d	Installazione di schermature solari	DL 63/2013 art. 14 c. 2 l. b)	lett. b), p. iii	60.000 €	120.000 €	50%	10 anni	lett. c)
d*		DL 34/2020 art. 119 c. 2	lett. b), p. iii	60.000 €	54.545 €	110%	5 anni	lett. c)
e	Interventi su parti comuni che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore del 25% della superficie disperdente	DL 63/2013 art. 14 c. 2 quater	lett. b), p. iv	28.000 €	40.000 €	70%	10 anni	lett. a)
e*		DL 34/2020 art. 119 c. 2	lett. b), p. iv	40.000	36.363 €	110%	5 anni	lett. a)
f	Stessi interventi della superiore l. e) che conseguono almeno le qualità medie di cui alle tabelle 3 e 4, dell'Allegato 1, al decreto 26/06/2015 "decreto Linee guida per la certificazione energetica"	DL 63/2013 art. 14 c. 2 quater	lett. b), p. v	30.000 €	40.000 €	75%	10 anni	lett. a)
g	Interventi di cui alle lettere e) e f) realizzati nelle zone sismiche 1, 2, e 3 che contestualmente sono finalizzati alla riduzione del rischio sismico che determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore	DL 63/2013 art. 14 c. 2 quater 1	lett. b), p. vi	108.800 €	136.000 €	80%	10 anni	lett. e)

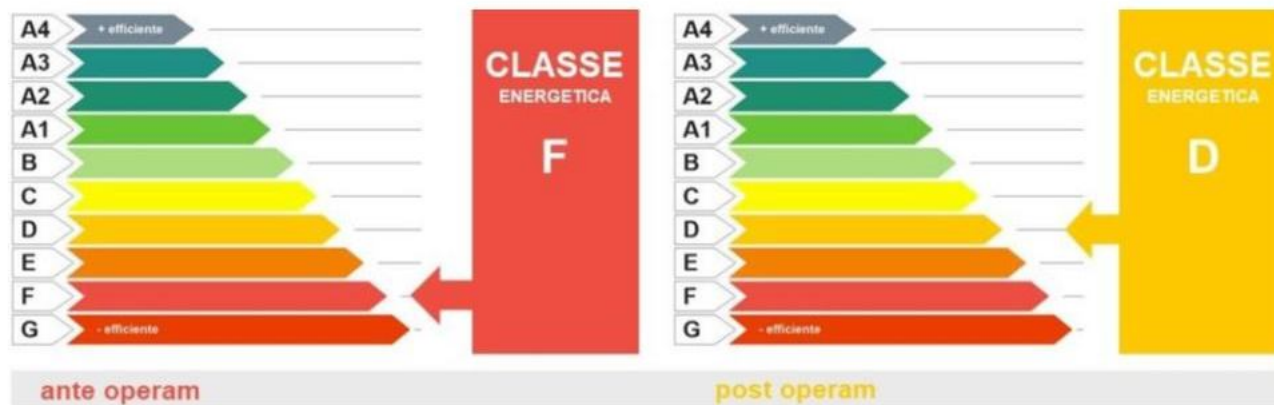
h	Interventi di cui alle lettere e) e f) realizzati nelle zone sismiche 1, 2, e 3 che contestualmente sono finalizzati alla riduzione del rischio sismico che determinano il passaggio a due classi di rischio inferiore	DL 63/2013 art. 14 c. 2 quater 1	lett. b) p. vii	115.600 €	136.000 €	85%	10 anni	lett. e)
i	Interventi sulle strutture opache verticali delle facciate esterne influenti dal punto di vista energetico o che interessino l'intonaco per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B ai sensi del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.	L. 160/2019 art. 1 c. 220 (BONUS FACCIATE)	lett. b), p. viii	Nessun limite	Nessun limite	90%	10 anni	lett. a)
j	Interventi di isolamento delle superfici opache verticali, orizzontali ed inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio.	DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. a)	lett. b), p. ix	(1): 55k € (2-8): 44k/ui (>8): 352k+33k/ui	(1): 50 € (2-8): 40/ui (>8): 320+30k/ui	110%	5 anni	lett. a)
k1	Installazione di collettori solari termici	L. 296/2006 art.1 c. 346	lett. c)	60.000 €	92.307 €	65%	10 anni	lett. d), p. i
k2		DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. b)	lett. d)	(≤8): 22k/ui (>8): 176.6+16.5k/ui	(≤8): 20/ui (>8): 160k+15k/ui	110%	5 anni	lett. d), p. i
k3		DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. c)	lett. d)	33.000 €	30.000 €	110%	5 anni	lett. d), p. i
k*		DL 34/2020 art. 119 c. 2	lett. c)	60.000 €	54.545 €	110%	5 anni	lett. d), p. i
l	Caldaie a condensazione con efficienza energetica stagionale per il riscaldamento d'ambiente η _s maggiore o uguale al 90%	L. 296/2006 art. 1 c. 347 DL 63/2013 art. 14 c. 2 quater 1	lett. e), p. i	30.000 €	60.000 €	50%	10 anni	lett. d), p. ii
l*		DL 34/2020 art. 119 c. 2	lett. e), p. i	30.000 €	27.272 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii

m	Intervento di cui al superiore punto l) contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 20 14/C 207/02	L. 296/2006 art. 1 c. 347 DL 63/2013 art. 14 c. 2 quater 1	lett. e), p. ii	30.000 €	46.153 €	65%	10 anni	lett. d), p. ii
m*		DL 34/2020 art. 119 c. 2	lett. e), p. ii	30.000 €	27.272 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
n1	Caldaie a condensazione con η_s maggiore o uguale al 90% su impianti centralizzati	DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. b)	lett. e), p. iii	(≤ 8): 22k/ui (> 8): 176.6+16.5k/ui	(≤ 8): 20/ui (> 8): 160k+15k/ui	110%	5 anni	lett. d), p. ii
n2		DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. c)	lett. e), p. iii	33.000 €	30.000 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
n*		DL 34/2020 art. 119 c. 2		30.000 €	27.272 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
o1	Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori d'aria calda a condensazione	L. 296/2006 art. 1 c. 347	lett. e), p. iv	30.000 €	46.153 €	65%	10 anni	lett. d), p. ii
o2		DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. b)	lett. e), p. iv	(≤ 8): 22k/ui (> 8): 176.6+16.5k/ui	(≤ 8): 20/ui (> 8): 160k+15k/ui	110%	5 anni	lett. d), p. ii
o3		DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. c)	lett. e), p. iv	33.000 €	30.000 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
p	Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza	L. 296/2006 art. 1 c. 347	lett. e), p. v	30.000 €	46.153 €	65%	10 anni	lett. d), p. ii
p*		DL 34/2020 art. 119 c. 2	lett. e), p. v	30.000 €	27.272 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
q1		DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. b)	lett. e), p. vi	(≤ 8): 22k/ui (> 8): 176.6+16.5k/ui	(≤ 8): 20/ui (> 8): 160k+15k/ui	110%	5 anni	lett. d), p. ii
q2	DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. c)	lett. e), p. vi	33.000 €	30.000 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii	
r	Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi	DL 63/2013 art. 1, c. 1	lett. e), p. vii	30.000 €	46.153 €	65%	10 anni	lett. d), p. ii
s1		DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. b)	lett. e), p. viii	(≤ 8): 22k/ui (> 8): 176.6+16.5k/ui	(≤ 8): 20/ui (> 8): 160k+15k/ui	110%	5 anni	lett. d), p. ii
s2		DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. c)	lett. e), p. viii	33.000 €	30.000 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
t	Microcogeneratori	DL 63/2013 art. 14 c. 2 b-bis	lett. e), p. ix	100.000 €	153.846 €	65%	10 anni	lett. d), p. ii
t*		DL 34/2020 art. 119 c. 2	lett. e), p. ix	100.000 €	90.909 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
u1		DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. b)	lett. e), p. x	(≤ 8): 22k/ui (> 8): 176.6+16.5k/ui	(≤ 8): 20/ui (> 8): 160k+15k/ui	110%	5 anni	lett. d), p. ii
u2		DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. c)	lett. e), p. x	33.000 €	30.000 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
v	Sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda	DL 201/2011 art. 4 c. 4	lett. e), p. xi	30.000 €	46.153 €	65%	10 anni	lett. d), p. ii
w1	Sostituzione di scaldacqua con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. b)	lett. e), p. xii	(≤ 8): 22k/ui (> 8): 176.6+16.5k/ui	(≤ 8): 20/ui (> 8): 160k+15k/ui	110%	5 anni	lett. d), p. ii
w2		DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. c)	lett. e), p. xii	33.000 €	30.000 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
x	Installazione, di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	DL 63/2013 art. 14 2bis	lett. e), p. xiii	30.000 €	60.000 €	50%	10 anni	lett. d), p. ii
x*		DL 34/2020 art. 119 c. 2	lett. e), p. xiii	30.000 €	27.272 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
y	Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186	DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. c)	lett. e), p. xiv	33.000 €	30.000 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
y*		DL 34/2020 art. 119 c. 2		30.000 €	27.272 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
z1	Allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente	DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. b)	lett. e), p. xv	(≤ 8): 22k/ui (> 8): 176.6+16.5k/ui	(≤ 8): 20/ui (> 8): 160k+15k/ui	110%	5 anni	lett. d), p. ii
z2		DL 34/2020 art. 119 c. 1 l. c)	lett. e), p. xv	33.000 €	30.000 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
z*		DL 34/2020 art. 119 c. 2		30.000 €	27.272 €	110%	5 anni	lett. d), p. ii
ba	Sistemi di building automation	L. 208/2015 art. 1 c. 88	lett. f)	15.000 €	23.076 €	65%	10 anni	lett. d), p. iii

REQUISITI INTERVENTI ENERGETICI

E' necessario soddisfare i seguenti requisiti (comma 3):

- miglioramento di almeno **2 classi energetiche** dell'edificio (oppure il conseguimento della classe energetica più alta possibile), da dimostrare mediante APE ante e post intervento, con **dichiarazione asseverata da tecnico abilitato**;
- rispetto dei **requisiti minimi** previsti dal dl 63/2013 convertito in legge 90/2013, con con **dichiarazione asseverata da tecnico abilitato**.



IMMOBILI VINCOLATI

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei **vincoli** di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 o gli interventi di cui al comma 1 siano impediti da **regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali**, la detrazione si applica a tutti gli interventi previsti **dall'ecobonus** (DL 63/2013), anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3.



DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono agevolati anche gli interventi di demolizione e ricostruzione:

“Nel rispetto dei summenzionati requisiti minimi, sono ammessi all’agevolazione del 110%, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all’articolo 3, comma 1, lettera d), del dpr 380/2001”.



IMPIANTO TERMICO

Nuova definizione di impianto termico – [Dlgs 48/2020](#)

“l'impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione.

Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate”.

Non c'è più il limite della potenza!



INTERVENTI PRINCIPALI C4 | SISMABONUS

Il Superbonus al 110% include, tra gli interventi principali, detrazioni fiscali per misure antisismiche (**SISMABONUS**), per le spese sostenute dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021, su tutti i tipi di abitazione (anche su seconde case) e sugli immobili produttivi.

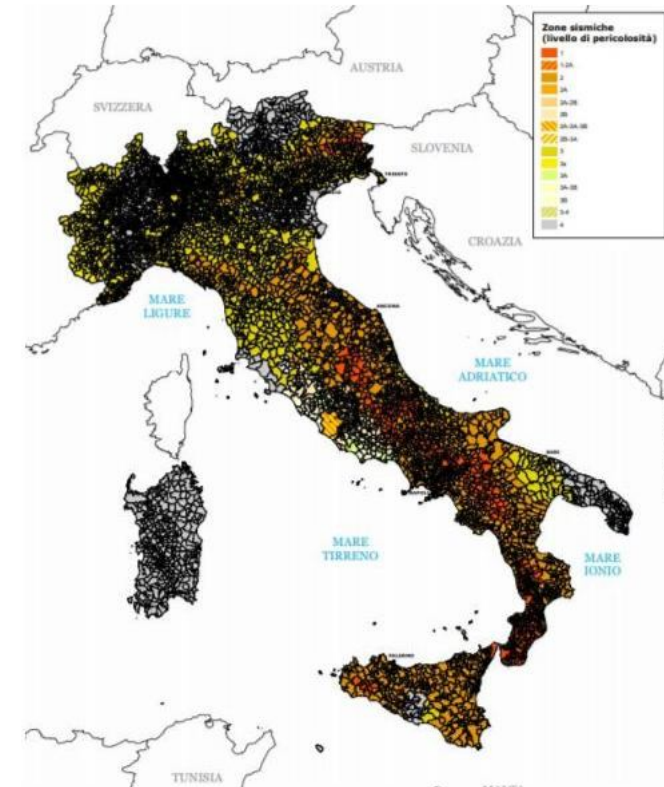


INTERVENTI AGEVOLATI

Le agevolazioni per sismabonus si applicano a tutti gli edifici ricadenti nelle seguenti zone sismiche (ai sensi dell'**OPCM 3519/2006**):

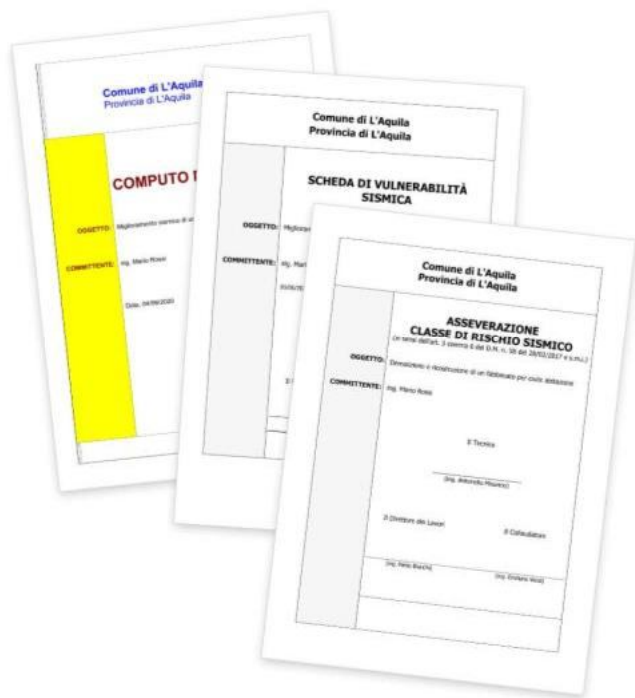
- zona 1
- zona 2
- zona 3

NON si applicano solo agli edifici ubicati in zona sismica 4.



➡ [Fonte: link Protezione Civile](#)

INTERVENTI AGEVOLATI



Classificazione Sismica della Costruzione

Classificazione del rischio sismico nello stato di fatto

Classe di vulnerabilità

VI

Classe di rischio

D*



Classificazione del rischio sismico conseguente l'intervento

Classe di vulnerabilità

VI

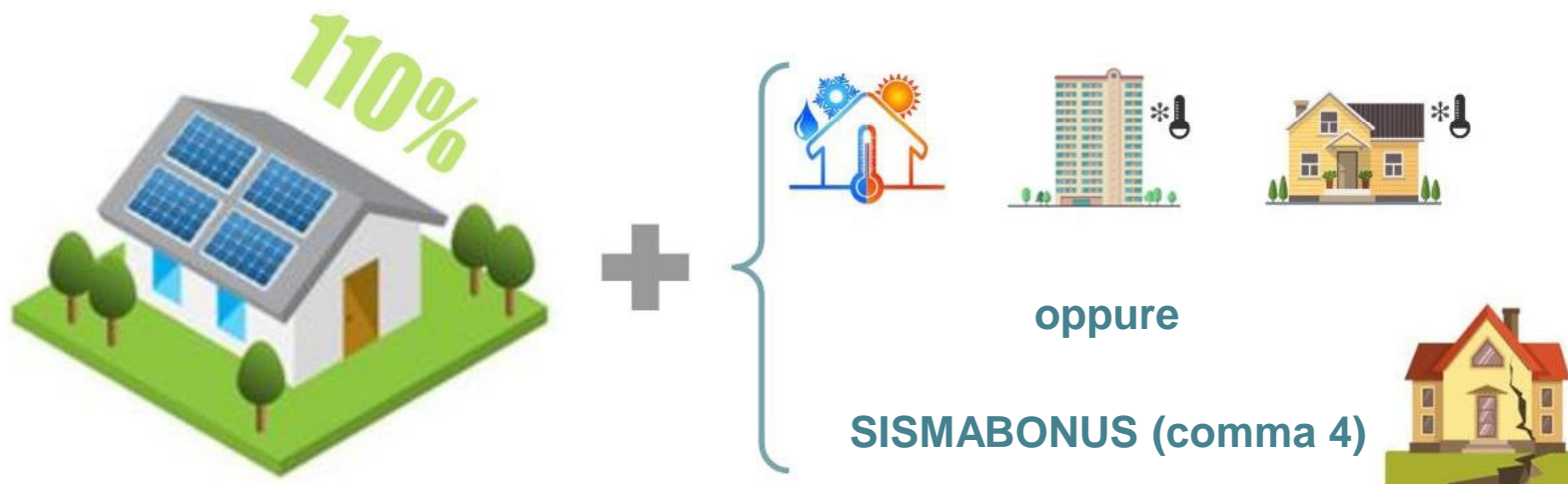
Classe di rischio

C*



INTERVENTI SECONDARI C5 | IMPIANTO FV

Gli **impianti fotovoltaici** rientrano tra gli interventi secondari: se insieme agli interventi c1 e c4 si installa un impianto fotovoltaico, anche questo è incentivato al 110%.



INTERVENTI SECONDARI C5 | IMPIANTO FV

Limiti di spesa

- fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a **euro 48.000** e comunque nel limite di spesa di **euro 2.400 per ogni kW** di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.
- In caso di interventi di:
 - ristrutturazione edilizia
 - nuova costruzione
 - ristrutturazione urbanistica

il limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza.

Prevista la possibilità di realizzare sistema di accumulo negli stessi limiti di importo (euro 48.000) e nel limite di spesa di **1.000 € per ogni kWh** di capacità di accumulo



CESSIONE DEL CREDITO

Per sostenere le spese, il contribuente ha 3 scelte:

1. se ha capienza Irpef, **può sostenere le spese** e recuperarle in 5 anni, con un profitto del 10% rispetto a quanto anticipato. In particolare, potranno detrarre dai redditi ogni anno una percentuale del **22% della spesa sostenuta**
2. può **cederle all'impresa esecutrice**, ottenendo un contributo consistente in uno sconto in fattura fino al 100% dell'importo (sarà poi l'impresa a utilizzare tale credito di imposta e potrà ulteriormente cederlo)
3. **può cedere il credito a banche / istituti di credito**, che lo sconterà al contribuente stesso.



VISTO DI CONFORMITÀ

Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto il contribuente richiede:

- il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo.

Il visto di conformità è rilasciato:

- dagli iscritti negli albi dei **commercialisti**, dei ragionieri, dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro,
- dai soggetti iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di **periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio**, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria,
- dai **responsabili dell'assistenza fiscale**.



Superbonus 110%: gli adempimenti e le asseverazioni del tecnico



- rispetto dei requisiti previsti dai decreti
- congruità delle spese sostenute
- efficacia della riduzione del rischio sismico
- trasmissione copia dell'asseverazione per via telematica all'ENEA.

ADEMPIMENTI PER IL TECNICO

Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, i **tecnici abilitati asseverano (comma 13)**

a) per gli interventi c1 e c2:

- il **rispetto dei requisiti** previsti dai decreti,
- la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

b) per gli interventi di c4:

- l'efficacia degli stessi finalizzati alla **riduzione del rischio sismico**,
- la corrispondente **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.



SANZIONI E ADEMPIMENTI PER IL TECNICO

Ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica:

- **sanzioni penali**, ove il fatto costituisca reato,
- **sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000** per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa,

Ricordiamo che è necessaria la **stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile** con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi, **non inferiore a 500.000 euro**.

Le spese tecniche per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni rientrano tra le spese detraibili per gli interventi.

NB: La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza del beneficio.



110%

I decreti attuativi del MISE

110%
Superbonus



Ministero dello
sviluppo economico



PREMESSA

DL 63/2013 prevedeva:

all'art. 3-ter : con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, [...] **da adottare entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione**, fossero definiti:

- **i requisiti tecnici** che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni
- **i massimali di costo specifici** per singola tipologia di intervento
- **le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione**, sia documentali che in situ, eseguiti dall'ENEA [...]

DL 34/2020 prevede:

all'art. 119 c13a per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3, i tecnici abilitati **asseverano il rispetto dei requisiti** previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del DL 63/2013 e la **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa all'ENEA. Con **decreto del MISE da emanare 30 giorni** dalla data di entrata in vigore della legge di conversione sono stabilite le modalità di trasmissione e le relative modalità attuative;

C13-bis. per la congruità delle spese si fa riferimento ai **prezzari individuati dal decreto** di cui al comma 13, lettera a) [...]

Finalmente



DECRETO REQUISITI ECOBONUS

Decreto ASSEVERAZIONI

DECRETO REQUISITI ECOBONUS



Ministero dello
sviluppo economico

DEFINIZIONI

Il nuovo decreto fa espressamente riferimento al Dlgs 192/2005 e al DM 26 giugno 2015 8requisiti minimi.

Novità del Dlgs 48/2020 «**Impianto termico**»: **impianto tecnologico fisso** destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, [...] Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate» - **SCOMPARE LA POTENZA!**

«**Edificio unifamiliare**»: si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di **proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente**, che **disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno** e destinato all'abitazione di un **singolo nucleo familiare**. Una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso/ autonomo esclusivo) e la presenza di un "**accesso autonomo dall'esterno**", presuppone che l'unità immobiliare disponga di un **accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari**, chiuso da **cancello** o **portone d'ingresso** che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.

«**Parti comuni degli edifici**»: le parti di cui all'articolo **1117 del Codice Civile**, degli edifici dotati di più unità immobiliari: **suolo** su cui sorge l'edificio, fondazioni, muri, struttura, tetti e lastrici solari, scale, portoni, portici, manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, ascensori, pozzi, impianti, ecc.

ARTICOLO 2: TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

All'articolo 2, sono definiti i compiutamente i seguenti **interventi**: / *[l'Allegato A riporta i requisiti che ogni intervento deve soddisfare](#)*

a: interventi di **riqualificazione energetica globale** (c. 344 legge 296/2006) eseguiti su edifici esistenti o su singole unità immobiliari esistenti

[Asseverazione del tecnico: rispetto dei requisiti minimi – par. 3.3 allegato 1 dm requisiti minimi]

b: interventi sull'**involucro edilizio** (c. 345 della legge 296/2006, art. 14 dl 63/2013, comma 220 legge 160/2019, all'art. 119 c1a del dl

34/2020). Tali interventi possono riguardare:

i) strutture opache verticali e/o strutture opache orizzontali, delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno, verso volumi non riscaldati e contro terra;

ii) sostituzione di finestre comprensive di infissi delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e verso vani non riscaldati;

[Asseverazione del tecnico: i) e ii): valori trasmittanza ante e post e confronto con valori Tabella 1 Allegato E; nel caso di sola sostituz. finestre -> basta una dichiarazione del fornitore sul rispetto dei requisiti]

iii) posa in opera di schermature solari dlgs 311 del 2006, che riguardino l'installazione di sistemi di schermatura e/o chiusure tecniche oscuranti mobili, montate in modo solidale all'involucro edilizio o ai suoi componenti;

[Asseverazione del tecnico: iii) dichiarazione sulle esposizioni a Sud – fattore trasmissione solare totale $g_{to} \leq 0.35$ oppure attestazione installatore]

- iv) parti comuni di edifici condominiali** che interessino l'involucro dell'edificio con **un'incidenza > 25%** della superficie disperdente lorda dell'edificio;
- v) parti comuni di edifici condominiali** che interessino l'involucro dell'edificio con **un'incidenza > 25%** della superficie disperdente lorda dell'edificio e che **conseguono almeno le qualità medie di cui alle tabelle 3 e 4**, dell'Allegato I del Decreto Linee Guida APE;
- vi)** medesimi interventi di cui ai punti iv) e v) realizzati nelle **zone sismiche 1, 2 e 3** che contestualmente determinino il **passaggio ad 1 classe di rischio sismico inferiore**;
- vii)** medesimi interventi di cui ai punti iv) e v) interventi realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente determinino il **passaggio a 2 o più classi di rischio sismico inferiori**;
- viii)** strutture opache verticali delle facciate esterne (*Bonus Facciate*) influenti dal punto di vista energetico riguardanti il **rifacimento dell'intonaco** per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B;
- ix) isolamento dell'involucro dell'edificio** con un'incidenza superiore al 25 % della superficie disperdente lorda (*c1a art. 119 decreto rilancio*);

*[Asseverazione del tecnico: iv) v) vi) vii) ix) dichiarazione intervento riguarda parti comuni e incidenza superiore a 25% superficie disperdente edificio verso esterno, vani non riscaldati e terreno
interventi v): qualità media edificio: almeno media - APE
interventi vi e Vii) : riduzione 1 classe o 2 o più classi di rischio sismico
interventi ix): incremento di 2 classi energetiche (unitamente agli altri interventi) e dichiarazione di congruità delle spese sostenute rispetto dei limiti di trasmittanza termica pre e post allegato E]*

- c:** interventi di installazione di **collettori solari** per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura (*c. 346 legge 296/2006*);
- d:** interventi di installazione di **collettori solari** di cui alle lettere b) e c) **dell'articolo 119 del Decreto Rilancio** in sostituzione, anche parziale, delle funzioni di riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda sanitaria assolve prima dell'intervento dall'impianto di climatizzazione invernale esistente;
- e:** interventi riguardanti gli **impianti di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria** (*c.347 legge 296/2006 e c1b e c1c art. 119 decreto rilancio*). Tali interventi possono riguardare:
- i)** sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **caldaie a condensazione**, in singole unità immobiliari;
 - ii)** medesimi interventi di cui al punto i), con la contestuale installazione di **sistemi di termoregolazione** evoluti (*classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02*);
 - iii)** medesimi **interventi di cui al punto i) e ii)**, eseguiti ai sensi della lettera b) del comma 1 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio, o su impianti di edifici unifamiliari o unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno ai sensi della lettera c) del comma I dell'articolo 119 del Decreto Rilancio;
 - iv)** sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **generatori d'aria calda a condensazione**;

- v) la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **pompe di calore** ad alta efficienza, anche con sistemi geotermici a bassa entalpia, destinati alla climatizzazione invernale con o senza produzione di acqua calda sanitaria e alla climatizzazione estiva se reversibili;
- vi) medesimi interventi di cui al punto vi), eseguiti su parti comuni di edifici condominiali o su edifici unifamiliari;
- vii) Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **apparecchi ibridi**, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, espressamente realizzati e concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- viii) medesimi interventi di cui al punto viii) eseguiti su parti comuni di edifici condominiali o su edifici unifamiliari;
- ix) sostituzione funzionale di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **micro-cogeneratori** di potenza elettrica inferiore a 50 kWe;
- x) xi) xiii) xiv) xv) [...] **vedi decreto**

e: installazione e messa in opera, nelle unità abitative, di dispositivi e sistemi di **building automation**

ALLEGATO B: TABELLA SINOTTICA INTERVENTI, MASSIMALI E DETRAZIONI

Tipo intervento	Riferimento normativo	Definizione intervento	Riferimento o all'art. 2C.1	Detrazione massima ammissibile €	Spesa massima ammissibile €	Aliquota detrazione %	N. anni su cui ripartire le detrazioni
Riqualificazione globale	C. 344, art.1 L.296/2006	a) riqualificazione energetica globale	lett. a)	100.000		65 %	10

Involucro edilizio (ex comma 345)							
C. 345, art.1 L.296/2006	b) coibentazione strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (**)	lett. b), p. i	60.000			65 %	10
C. 345, art.1 L.296/2006	c) sostituzione di finestre comprensive di infissi (** (§))	lett. b), p. ii	60.000			50 %	10
C. 2 lett. b) art. 14 D.L. 63/2013	d) installazione di sohmature solari (§)	lett. b), p. iii	60.000			50 %	10
C. 2 quater art. 14 D.L. 63/2013	e) interventi su parti comuni che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente (***)	lett. b), p. iv		40.000 (#)		70 %	10
C. 2, quater art. 14 D.L. 63/2013	f) stessi interventi della superiore lettera e) che conseguono almeno le a qualità medie di cui alle tabelle 3 e 4, dell'Allegato I, al decreto 28/06/2015 "decreto Linee guida per la certificazione energetica"(***)	lett. b), p. v		40.000 (#)		75 %	10
C. 2, quater art. 14 D.L. 63/2013	g) interventi di cui alle superiori lettere e) e f) realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente sono finalizzati alla riduzione del rischio sismico che determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore.(***)	lett. b), p. vi		136.000 (#)		80 %	10

C. 2, quater art. 14 D.L. 63/2013	h) interventi di cui alle superiori lettere e) e t) realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente sono finalizzati alla riduzione del rischio sismico che determinano il passaggio a due classi di rischio inferiore. (***)	lett. b), p. vii		136.000 (#)		85 %	10
C. 220, art.1 L. 160/2019	i) interventi sulle strutture opache verticali delle facciate esterne influenti dal punto di vista energetico o che interessino intonaco per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B ai sensi del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.	lett. b), p. viii				90 %	10
C. 1 lett. A art. 119 D.L. 34/2019	j) interventi di isolamento delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio.	lett. b), p. ix		60.000 (#)		110%	5

Collettori solari	C. 346, art.1 L. 296/2006	k) installazione di collettori solari termici	lett. c)	100.000		65 %	10
-------------------	---------------------------	---	----------	---------	--	------	----

DECRETO REQUISITI ECOBONUS

Impianti di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria

C. 347, art.1 L. 296/2006 C.1 art. 14 D.L.63/20 13	l) caldaie a condensazione su singole unità immobiliare con efficienza energetica stagionale: per il riscaldamento d'ambiente ns maggiore o uguale al 90% (§)	lett. d), p. i	30.000	50 %	10
C. 347, art.1 L. 296/2006 C. I art. 14 D.L.63/2013	m) intervento di cui alla superiore punto l) contestuale installazione di sistemi di evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02	lett. d), p. ii	30.000	65 %	10
C. 347, art.1 L. 296/2006 C. I art. 14 D.L.63/2013	n) caldaie a condensazione con ns maggiore o uguale al 90% su parti comuni di edifici condominiali o su tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio	lett. d), p. iii	30.000	65 %	10
lett. b), C.2 art. 119 D.L.34/2020	o) caldaie a condensazione con ns maggiore o uguale al 90% su impianti centralizzati.	lett. d), p. iv	30.000 (#)	110 %	5
C. 347, art.1 L. 296/2006	p) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori d'aria calda a condensazione.	lett. d), p. v	30.000	65 %	10
C. 347, art.1 L. 296/2006	r) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza	lett. d), p. vi	30.000	65 %	10
Let. b) e c) C.2 art. 119 D.L. 34/2020	s) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza	lett. d), p. vii	30.000 (#)	110 %	5

Tipo intervento	Riferimento normativo	Definizione intervento	Riferimento o all'art. 2C.1	Detrazione massima ammissibile €	Spesa massima ammissibile €	Aliquota detrazione %	N. anni su cui ripartire le detrazioni
	C.1 art.1 D.L. 63/2013	t) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi	lett. d), p. viii	30.000		65 %	10
	Let. b) e c) C.2 art.119 D.L. 34/2020	u) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi	lett. d), p. ix		30.000 (#)	110 %	5
	C.1 art.1 D.L. 63/2013	v) microogeneratori	lett. d), p. x	100.000		65 %	10
	Let. b) e c) C.2 art.119 D.L. 34/2020	w) microogeneratori	lett. d), p. xi		30.000 (#)	110 %	5
	C.4 art.4 D.L. 201/2011	x) sostituzione di scaldacqua tradizionale con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.	lett. d), p. xii	30.000		65 %	10
	C.2 bis art.1 d.L. 63/2013	y) installazione, di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	lett. d), p. xiii	30.000		50 %	10
	C.88 art.1 L. 208/2015	z) sistemi di building automation	lett. e)	15.000		65 %	10

ARTICOLO 5: SPESE AGEVOLATE

All'articolo 5, sono espressamente dettagliate le spese che hanno diritto alla detrazione.

1. La detrazione per la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 2 spetta per le spese relative a:
 - a) interventi che comportano una riduzione della trasmittanza termica U degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, purché detta trasmittanza non sia inferiore ai pertinenti valori di cui all'allegato E, comprensivi delle opere provvisoriale e accessorie, attraverso:
 - i. fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
 - ii. fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
 - iii. demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo;
 - iv. demolizione, ricostruzione o spostamento, anche sotto traccia, degli impianti tecnici insistenti sulle superfici oggetto degli interventi di cui alla presente lettera a);

ALLEGATO E Requisiti degli interventi di isolamento termico Valori di trasmittanza massimi consentiti per l'accesso alle detrazioni	
Tipologia di intervento	Requisiti tecnici di soglia per la tecnologia
Strutture opache orizzontali: isolamento coperture (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A $\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica B $\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica C $\leq 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica D $\leq 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica E $\leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica F $\leq 0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$
Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A $\leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica B $\leq 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica C $\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica D $\leq 0,28 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica E $\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica F $\leq 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A $\leq 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica B $\leq 0,38 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica C $\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica D $\leq 0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica E $\leq 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica F $\leq 0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
Sostituzione di finestre comprensive di infissi (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 10077-1)	Zona climatica A $\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica B $\leq 2,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica C $\leq 1,75 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica D $\leq 1,67 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica E $\leq 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
	Zona climatica F $\leq 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$

Ai sensi delle norme **UNI EN ISO 6946**, il calcolo della trasmittanza delle strutture opache non include il contributo dei ponti termici.

ARTICOLO 5: SPESE AGEVOLATE

- b) interventi che comportano una riduzione della trasmittanza termica U delle finestre comprensive degli infissi, purché detta trasmittanza non sia inferiore ai pertinenti valori di cui all'allegato E, attraverso:
 - i. miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti con la fornitura e posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso;
 - ii. miglioramento delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti con integrazioni e sostituzioni;
 - iii. coibentazione o sostituzione dei cassonetti nel rispetto dei valori limite delle trasmittanze previsti per le finestre comprensive di infissi;
- e) interventi di riduzione del rischio sismico, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), punti vi e vii, secondo quanto precisato dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, 28 febbraio 2017, n. 58;
- f) prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi di cui alle superiori lettere da a) a e), comprensive della redazione, delle asseverazioni e dell'attestato di prestazione energetica, ove richiesto, nonché quelle di cui all'articolo 119, comma 15 del Decreto Rilancio.

Art. 6: 8 ADEMPIMENTI PER IL COMMITTENTE

L'art. 6 prevede gli adempimenti in capo al committente:

- 1) depositare in Comune, ove previsto, la **relazione tecnica** (art. 8 dlgs 192/2005 – dm 26 giugno 2015 dm relazione tecnica)
- 2) acquisire **l'asseverazione di un tecnico abilitato** che attesti la rispondenza dell'intervento ai pertinenti requisiti richiesti;
- 3) acquisire **l'APE**;
- 4) acquisire, ove previsto, **la certificazione del fornitore delle valvole termostatiche** a bassa inerzia termica;
- 5) effettuare il pagamento delle spese sostenute con **bonifico parlante**
- 6) trasmettere all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori, i dati **contenuti nella scheda descrittiva**, ottenendo **ricevuta informatica: l'allegato C**, esclusivamente per gli interventi indicati al primo periodo dell'Allegato medesimo, contenente i principali dati estratti dall'attestato di prestazione energetica ovvero dall'attestato di qualificazione energetica, sottoscritto da un tecnico abilitato; la **scheda informativa** contenente i dati del modello di cui **all'allegato D**, ai fini dell'attività di monitoraggio di cui all'articolo 10;
- 7) trasmettere all'ENEA, nei casi previsti dal comma 13 dell'articolo 119 del dl rilancio, **l'asseverazione del rispetto dei requisiti** e la **dichiarazione di congruità delle spese sostenute**;
- 8) **conservare** ed esibire su richiesta dell'Agenzia delle Entrate o di ENEA tutta la documentazione.

ALLEGATO A: REQUISITI

L'Allegato A prevede tutti i **requisiti** che devono soddisfare i vari interventi:

1. Interventi di **riqualificazione energetica globale** di edifici esistenti
2. Interventi **sull'involucro** di edifici esistenti
3. Interventi di installazione di **pannelli solari**
4. Interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **caldaie a condensazione**
5. Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **pompe di calore** ad alto rendimento anche con **sistemi geotermici** a bassa entalpia
6. Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **sistemi ibridi**
7. Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **micro-cogeneratori**
8. Interventi di sostituzione di **scaldacqua tradizionali**
9. Interventi di installazione di impianti dotati di **generatori di calore alimentati da biomasse combustibili**
10. **Indicazioni generali** per gli interventi sugli impianti di climatizzazione invernale
11. Interventi di installazione di sistemi di **building-automation**

10.2 Nell'ambito degli interventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), è ammissibile la trasformazione degli impianti individuali autonomi in impianti di climatizzazione invernale centralizzati con contabilizzazione del calore. È invece esclusa la trasformazione o il passaggio da impianti di climatizzazione invernale centralizzati per l'edificio o il complesso di edifici ad impianti individuali autonomi.

ALLEGATO A: APE CONVENZIONALE

In caso di interventi c1 (isolamento termico o sostituzione impianti) e c2 (econobus) occorre l'asseverazione del **passaggio di 2 classi o da A3 una sola classe (A4).**

All'asseverazione si allegano i 2 APE ante e post.

L'APE ante e post è rilasciata dal **tecnico abilitato, progettista o direttore dei lavori** sottoforma di [dichiarazione sostitutiva di atto notorio](#).

APE CONVENZIONALE: APE per intero edificio (con più unità immobiliari) **sono redatti e utilizzabili SOLO per asseverazione!**

L'APE viene predisposto considerando l'edificio nella sua interezza, considerando solo i servizi presenti nella situazione ante-intervento (climatizzazione inv., estiva, acs).

Per la redazione dell'APE convenzionale, ciascun indice di prestazione energetica dell'intero edificio è determinato calcolando la somma dei prodotti dei corrispondenti indici delle singole unità immobiliari per la loro superficie utile e dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio. **EP_{gl,nren,rif,standard (2019/21)}**

$$E_p = (\sum E_{p,i} * S_{u,i}) / S_{u,tot}$$

NO APE METODO SEMPLIFICATO (NO Docet!)

SPESE TECNICHE

Il Decreto prevede l'agevolazione delle **spese per prestazioni professionali connesse alla realizzazione dei lavori**,

- spese per **asseverazioni**
- spese per redazione **APE**
- spese per **attestazioni** e **visti di conformità**

Il decreto MISE specifica espressamente che **compensi professionali si calcolano secondo i valori massimi** di cui al decreto del **Ministro della giustizia 17 giugno 2016** recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione

$$CP = \sum (V \times G \times Q \times P)$$

Parametri per il calcolo dei compensi:

parametro «V»: costo delle singole categorie componenti l'opera

parametro «G»: complessità della prestazione

parametro «Q»: specificità della prestazione

parametro base «P»: si applica al costo economico delle singole categorie

TAVOLA 2.1 "CATEGORIE DELLE OPERE - PARAMETRO DEL GRADO DI COMPLESSITÀ - CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI E CORRISPONDENZE"

CATEGORIA	DESTINAZIONE FUNZIONALE	ID. Opere	Corrispondenze			IDENTIFICAZIONE DELLE OPERE	Gradi di complessità G
			L.143/48 Classi e sottogruppi	DM 18/11/1971	DM 23/2/1991		
Industria ed Edilizia	Investimenti Produttivi Agricoltura-Industria-Artigianato	E.01	1a	1a	1a	Edificio rurale per l'attività agricola con corredi tecnici di tipo semplice (quali stalle, depositi e nocivi) - L'edilizia industriale e artigianale di importanza costruttiva corrente con corredi tecnici di base	0,65
		E.02	1a	1a	1a	Edificio rurale per l'attività agricola con corredi tecnici di tipo complesso - Edificio industriale e artigianale con organizzazione e corredi tecnici di tipo complesso	0,95
	Industria Alberghiera, Turismo e Commercio e Servizi per la Mobilità	E.03	1a	1a	1a	Oratori, Palazzoni, Case albergo - Ristoranti - Hotel e stazioni di servizio - negozi - mercati coperti di tipo semplice	0,95
		E.04	1a	1a	1a	Alberghi, Villaggi turistici - Mercati e Centri commerciali complessi	1,20
Residenza		E.05	1a	1a	1a	Edifici, pertinenze, automezzi semplici, senza particolari esigenze tecniche. Edificio provvisori di modesta importanza	0,65
		E.06	1a	1a	1a	Edilizia residenziale privata e pubblica di tipo corrente con costi di costruzione nella media di mercato e con tipologie standardizzate	0,95
		E.07	1a	1a	1a	Edificio residenziali di tipo pregiato con costi di costruzione eccedenti la media di mercato e con tipologie diversificate	1,20
EDILIZIA	Scuola, Istruzione, Ricerca	E.08	1a	1a	1a	Scuole elementari, Scuole medie inferiori, Scuole secondarie di primo grado fino a 24 classi, Scuole secondarie di secondo grado fino a 20 classi	0,95
		E.09	1a	1a	1a	Scuole secondarie di primo grado oltre 24 classi istituti scolastici superiori oltre 20 classi - Case di cura	1,15
		E.10	1a	1a	1a	Università, Università, Istituti di ricerca, Centri di riabilitazione, Polo ospedaliero, Università, Accademie, Istituti di ricerca universitari	1,20
Cultura, Vita Sociale, Sport, Culto		E.11	1a	1a	1a	Partigiani e monumenti per esposizioni - Condotte marine ed opere d'arte di tipo normale (colonnati, caseari, focolari, edifici funerari con caratteristiche costruttive semplici) - Case parrocchiali, Oratori - Stabilimenti balneari - Aree ed attrezzature per lo sport all'aperto, Campo sportivo e servizi annessi, di tipo semplice	0,95
		E.12	1a	1a	1a	Aree ed attrezzature per lo sport all'aperto, Campo sportivo e servizi annessi, di tipo complesso, Palazzoni e piscine coperte	1,15
		E.13	1a	1a	1a	Biblioteca, Cinema, Teatri, Proscenico, Centro Culturale, Sale congressuali, Auditorium, Musei, Galleria d'arte, Diocetate, Studi radiofonici o televisivi o di produzione cinematografica - Opere d'arte di tipo monumentale, Monumenti commemorativi, Palazzoni, Stadi, Case	1,20
Sedi amministrative, giudiziaria, delle forze dell'ordine		E.14	1a	1a	1a	Edificio provvisori di modesta importanza a servizio di caserme	0,65
		E.15	1a	1a	1a	Caserme con corredi tecnici di importanza corrente	0,95
		E.16	1a	1a	1a	Sedi ed Uffici di Società ed Enti - Sedi ed Uffici comunali, Sedi ed Uffici provinciali, Sedi ed Uffici regionali, Sedi ed Uffici ministeriali, Pretura, Tribunale, Palazzo di giustizia, Ponderali, Caserme con corredi tecnici di importanza maggiore, Caserme	1,20

COSTI E LIMITI AGEVOLAZIONI

In merito agli interventi che beneficiano del **Superbonus 110% c1 e c2** e per quelli che prevedano la redazione dell'asseverazione, il tecnico abilitato deve **asseverare il rispetto dei costi massimi per tipologia di intervento e deve allegare il Computo metrico.**

Deve asseverare che

- i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali **ai prezzi medi riportati nei prezziari regionali**. In alternativa ai suddetti prezziari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "**Prezzi informativi dell'edilizia**" **DEI** - Tipografia del Genio Civile;
- nel caso in cui i prezziari non riportino le voci, il tecnico abilitato determina i **nuovi prezzi** per tali interventi in maniera **analitica**, secondo un procedimento che tenga conto di **tutte le variabili** che intervengono nella definizione dell'importo stesso. La **relazione firmata dal tecnico abilitato** per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione. Può far riferimento all'Allegato I.

Allegato I: se **non necessaria l'asseverazione del tecnico** o riferimento per **analisi prezzi**

ALLEGATO I	
Tipologia di intervento	Spesa specifica massima ammissibile
Riqualificazione energetica	
Interventi di cui all'art. 2 comma 1, lettera a) - zona climatica A, B, C	800,00 €/m ²
Interventi di cui all'art. 2 comma 1, lettera a) - zona climatica D, E, F	1.000,00 €/m ²
Strutture opache orizzontali: isolamento coperture	
Esterno	230,00 €/m ²
Interno	100,00 €/m ²
Copertura ventilata	250,00 €/m ²
Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti	
Esterno	120,00 €/m ²
Interno/terreno	150,00 €/m ²
Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali	
Esterno/diffusa	150,00 €/m ²
Interno	80,00 €/m ²
Parete ventilata	200,00 €/m ²
Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi	
<i>Zone climatiche A, B e C</i>	
Serramento	550,00 €/m ²
Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)	650,00 €/m ²
<i>Zone climatiche D, E ed F</i>	
Serramento	650,00 €/m ²
Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)	750,00 €/m ²
Installazione di sistemi di schermatura solari e/o ombreggiamenti mobili comprensivi di eventuali meccanismi di automatici di regolazione	230,00 €/m ²
Collettori solari	
Scoperti	750,00 €/m ²
Piani vetrati	1000,00 €/m ²
Sottovuoto e a concentrazione	1250,00 €/m ²
Caldaje ad acqua a condensazione e generatori di aria calda a Condensazione (*)	
P _{nom} ≤ 35 kWt	200,00 €/kWt
P _{nom} > 35 kWt	180,00 €/kWt

Micro-cogeneratori	3.100,00 €/kWt	
Celle a combustibile	25.000,00 €/kWt	
Pompe di calore (*)		
Tipologia di pompa di calore	Esterno/Interno	
Compressione di vapore elettriche o azionate da motore primo e pompe di calore ad assorbimento	Aria/Aria	600,00 €/kWt (**)
	Altro	1300,00 €/kWt
Pompe di calore geotermiche	1900,00 €/kWt	
Sistemi ibridi (*)	1.550,00 €/kWt	
Generatori di calore alimentati a biomasse combustibili(*)		
P _{nom} ≤ 35 kWt	350,00 €/kWt	
P _{nom} > 35 kWt	450,00 €/kWt	
Scaldacqua a pompa di calore		
Fino a 150 litri di accumulo	1000,00 €	
Oltre 150 litri di accumulo	1250,00 €	
Installazione di tecnologie di building automation	50,00 €/m ²	

(*) Nel solo caso in cui l'intervento comporti il rifacimento del sistema di emissione esistente, come opportunamente comprovato da opportuna documentazione, al massimale si aggiungono € 150/m² per sistemi radianti a pavimento, o € 50/m² negli altri casi, ove la superficie si riferisce alla superficie riscaldata.

(**) Nel caso di pompe di calore a gas la spesa specifica massima ammissibile è pari a 1.000 €/kWt.

I costi esposti in tabella si considerano al netto di IV A, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie.

DECRETO ASSEVERAZIONI



Ministero dello
sviluppo economico

DEFINIZIONI

Asseverazione: la dichiarazione sottoscritta dal tecnico abilitato, ai sensi e per gli effetti degli articoli 47, 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale lo stesso attesta che gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio sono rispondenti ai requisiti di cui all'allegato A del Decreto Requisiti Ecobonus, nonché la congruità dei costi degli stessi interventi, anche rispetto ai costi specifici di cui all'articolo 3, comma 2, del Decreto Requisiti Ecobonus;

Polizza di Assicurazione: il contratto di assicurazione della responsabilità civile stipulato con un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo 13 - Responsabilità civile generale di cui all'articolo 2, comma 3, del D.lgs. n. 209/2005 o con un'impresa estera ammessa ad esercitare tale attività in regime di stabilimento o di libera prestazione di servizi nel territorio della Repubblica italiana;

COME FARE ASSEVERAZIONE

Ecco gli **elementi essenziali** dell'asseverazione (a pena di invalidità):

- dichiarazione espressa del tecnico abilitato della **PEC cui ricevere le comunicazioni** con valore legale;
- dichiarazione che il **massimale della polizza allegata è adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni** e agli importi degli interventi oggetto delle asseverazioni o attestazioni;
- **copia allegata della Polizza di Assicurazione**, che costituisce parte integrante del documento di asseverazione, e **copia del documento di riconoscimento**
- non sono valide le Polizze di Assicurazione stipulate con le imprese di assicurazione extracomunitaria;
- il tecnico dichiara che il massimale della Polizza di Assicurazione allegata all'Asseverazione è adeguato. In ogni caso il massimale della Polizza di Assicurazione non può essere inferiore a € 500.000;
- l'asseverazione può avere ad **oggetto gli interventi conclusi** o **uno stato di avanzamento** delle opere per la loro realizzazione

Si utilizzano i gli appositi **modelli allegati**.

COME FARE ASSEVERAZIONE

- Compilare **on-line** sul portale ENEA.
- **Stampare** il modello generato e **firmare** tutte le pagine e apporre il **timbro** solo sull'ultima pagina.
- Caricare la **scansione** sul portale
- Inviare entro **90 gg** da termine lavori (per lavori ultimati)
- Conservare ricevuta e **codice identificativo** attribuito dal sistema



MODELLI ALLEGATI

Allegato 1

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ (articoli 47, 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000)

Asseverazione di cui al comma 13 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, resa ai sensi dell'articolo 2, comma 7, lettera a) del Decreto "Asseverazioni"

(Stato finale)¹

Il/La sottoscritto/a _____, nato/a a: _____ (prov. ____)
il ____/____/____ codice fiscale: _____, residente a: _____
CAP: _____ (prov. ____), in: _____ n. ____ con
studio sito a: _____ CAP: _____ (prov. ____),
in: _____ n. ____ iscritto all'ordine/colliego
professionale _____ di _____
con il numero: _____ in relazione agli interventi di cui all'art. 119 commi 1 e 2
del D.L. n. 34/2020, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di
atti falsi, e della decadenza dai benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non
veritiere ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000

DICHIARA CHE

per i lavori oggetto della presente asseverazione,

☐a) è stata depositata nell'ufficio competente del Comune di _____ (prov. ____), in data: _____
protocollo: _____ la relazione tecnica prevista dall'art. 28 della legge 10/1991 e dall'art. 8 comma
1 del D.lgs 192/2005 e successive modificazioni secondo i modelli riportati nel decreto 26 giugno
2015 "Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini
dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici", o
modulistica prevista da disposizioni regionali sostitutive, comprensiva di tutti gli allegati,

- gli stessi lavori sono iniziati in data _____.

- i lavori sono eseguiti su:

- ☐ edificio condominiale composto da n. _____ unità immobiliari e dotato di impianto termico centralizzato
- ☐ unità immobiliare unifamiliare
- ☐ unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- ☐ immobile sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 119 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali.

1

- la superficie lorda complessiva disperdente è pari a _____ m²;

e

riguardano:

- gli interventi trainanti²

1. ☐ intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie lorda complessiva disperdente dell'edificio medesimo

- che le superfici oggetto dell'intervento sono:
pareti verticali: _____ [m²]; trasm. ante: _____ [W/m²K]; trasm. post: _____ [W/m²K];
coperture: _____ [m²]; trasm. ante: _____ [W/m²K]; trasm. post: _____ [W/m²K];
pavimenti: _____ [m²]; trasm. ante: _____ [W/m²K]; trasm. post: _____ [W/m²K];

- che la spesa massima ammissibile dei lavori sulle parti opache su cui calcolare la detrazione fiscale è pari al prodotto delle unità immobiliari _____ che compongono l'edificio per 50.000/40.000/30.000³ euro corrispondente a: _____ euro.

- il costo complessivo previsto dei lavori e realizzato sulle parti opache ammonta a: _____ euro.

2. ☐ intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti di potenza utile complessiva pari a: _____ [kW] composto da n. _____ generatori di calore con impianti centralizzati dotati di:

☐a) caldaie a condensazione
P. nom.: _____ [kW]; efficienza η : _____ (%); Rendimento utile nom. (100%): _____ (%)
(aggiungere le righe necessarie);

☐b) pompe di calore (PDC) a compressione di vapore elettriche anche sonde geotermiche:
tipo di PDC: _____; Potenza utile nom. _____ [kW]; COP: _____; EER: _____; ☐
inverter; ☐ sonde geotermiche
(aggiungere le righe necessarie);

☐c) pompe di calore ad assorbimento a gas:
tipo di PDC: _____; Potenza utile nom. _____ [kW]; GUE_h: _____; GUE_c: _____;
inverter: ☐
(aggiungere le righe necessarie);

☐d) sistemi ibridi
caldaia a condensazione:
P. nom.: _____ [kW]; Rendimento utile nom. (100%): _____ (%)

☐ pompe di calore (PDC) a compressione di vapore elettriche:
tipo di PDC: _____; Potenza utile nom. _____ [kW]; COP: _____; EER: _____;
☐ inverter; ☐ sonde geotermiche
(aggiungere le righe necessarie);

☐e) sistemi di microgenerazione

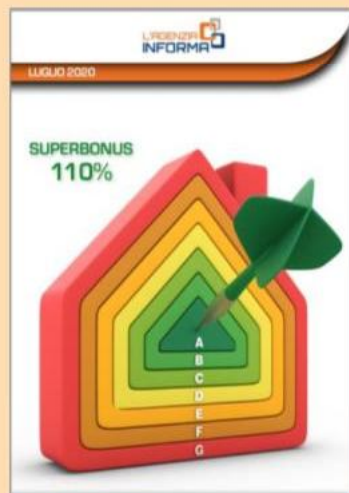
2

CONTROLLI

- ENEA effettua controlli a campione nel limite minimo del 5% delle asseverazioni annualmente presentate.
- ENEA esegue i controlli su tutte le asseverazioni relative a interventi avviati prima del 1° luglio 2020.
- ENEA entro 60 gg da entrata in vigore elabora un programma di controlli a campione da sottoporre a controllo documentale e a controllo in situ, i quali non sono inferiori al 10% delle istanze complessivamente sottoposte a controllo



agenzia entrate



Circolare 24/E dell'8 agosto 2020



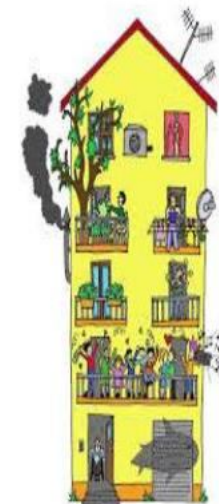
CONDOMINI

Punto 1.1

Sono ammessi al Superbonus gli interventi effettuati dai **condomìni**, di isolamento termico che interessano l'involucro dell'edificio, nonché gli interventi realizzati sulle **parti comuni** degli edifici stessi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati.

Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «**condomìni**» e non alle «**parti comuni**» di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione **l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio** secondo la disciplina civilistica prevista.

A tal fine si ricorda che il "condominio" costituisce una particolare forma di **comunione** in cui coesiste la **proprietà individuale** dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una **comproprietà sui beni comuni dell'immobile**. Il condominio può svilupparsi sia in senso **verticale** che in senso **orizzontale**.



CONDOMINI -> OK anche senza codice fiscale!



La **nascita del condominio** si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti **costruiscono su un suolo comune** ovvero quando **l'unico proprietario** di un edificio ne **cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva**, realizzando l'oggettiva **condizione del frazionamento**.

Condominio minimo ≤ 8 unità immobiliari

I condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore **non sono tenuti a richiedere il codice fiscale**. Ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti.

Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

CONDOMINI -> NO a unico proprietario! (*)

Secondo la Circolare 24, il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio posseduto da un **unico proprietario** o in comproprietà fra più soggetti.

Questo chiarimento è in contrasto con le risposte 22 maggio 2020, n. 137 e 139, e 22 luglio 2019, n. 293, che prevedono l'agevolazione sugli interventi su **parti comuni non condominiali**.

(*) Tale limitazione è stata superata con la legge di bilancio 2021.



PERSONE FISICHE -> professionisti / imprenditori

I destinatari del Superbonus sono «**le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni**». Quindi, ok a tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato

Si deduce che la detrazione si riferisce a **unità immobiliari non riconducibili ai "beni relativi all'impresa"** (articolo 65 del TUIR) o a **quelli strumentali** per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del TUIR).

Ne consegue che, la detrazione spetta anche ai contribuenti **persone fisiche** che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su **immobili appartenenti all'ambito "privatistico"**.



EDIFICI AGEVOLATI



Gli interventi agevolati con il Superbonus possono essere realizzati solo:

- su **parti comuni di edifici residenziali** in «condominio» (sia trainanti, sia trainati);
- su **edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze** (sia trainanti, sia trainati);
- su **unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti** e con **uno o più accessi autonomi** dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati)";
- su **“singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio** (solo trainati).

IMMOBILI esclusi come unità singole -> ok per parti comuni

Sono **esclusi** dal beneficio relativo a singole **unità immobiliari**:

- immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni;
- unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- beni patrimoniali appartenenti all'impresa.



Professionisti e imprenditori in qualità di **condomini** possono fruire del Superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle **parti comuni degli edifici in condominio**. In tal caso, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali o costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.



UNITÀ IMMOBILIARI SINGOLE -> massimo 2

I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo **2 unità immobiliari**.

Tale limitazione non si applica alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.



FORFETARI E INCAPIENTI

Il Superbonus non può essere utilizzato in **maniera diretta** dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva (es. regime forfetario).

Tali soggetti possono optare (articolo 121) per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (cd. **sconto in fattura**).

In alternativa, i contribuenti possono optare per la **cessione di un credito**.



EDIFICI NON COMPLETAMENTE RESIDENZIALI ->Attenzione!

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere agevolate soltanto se riguardano un **edificio residenziale** considerato nella sua interezza.

Qualora la **superficie destinata a residenza** ricomprese nell'edificio sia **superiore al 50%**, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni.

Se **tale percentuale risulta inferiore**, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

ESCLUSIONI → NO agevolazione!



L'agevolazione non spetta ai soggetti che:

- **non possiedono redditi imponibili e**
- **non possono esercitare l'opzione per lo sconto o per la cessione.**

Si tratta, ad esempio, delle **persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o di comodato.**

Sono esclusi dalle agevolazioni in esame (Superbonus e cessione o sconto), gli **organismi di investimento collettivo del risparmio** (mobiliari e immobiliari) che non sono soggetti a IRAP.

OK proprietari di sole pertinenze

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, la detrazione spetta anche **ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine)** che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi.



OK proprietari di sole pertinenze

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, la detrazione spetta anche **ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine)** che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi.



VISTO DI CONFORMITÀ

Per la validità dell'opzione occorre ottenere il **visto di conformità** da un professionista abilitato o da un Caf.

Il visto dovrà infatti attestare la validità dei dati relativi alla documentazione che attesta l'esistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

Il Caf o il professionista con il loro visto di conformità, inoltre dovranno verificare il rilascio delle asseverazioni e attestazioni da parte dei professionisti incaricati

MANCATI SUSSISTENZA REQUISITI -> recupero della detrazione!

Nel caso in si accerti la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia procederà al **recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante**, maggiorato di interessi e sanzioni, nei confronti dei beneficiari della detrazione.

E' prevista la possibilità, in presenza di concorso nella violazione, di contestare anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo e dei relativi interessi.

UTILIZZO DEL CREDITO IMPOSTA

I **cessionari** e i **fornitori** possono utilizzare il credito d'imposta esclusivamente in compensazione, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite dal beneficiario originario.

Il credito d'imposta è utilizzabile **a partire dal giorno 10 del mese successivo** alla corretta ricezione della comunicazione e comunque **non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui sono sostenute le spese**.

Attenzione la quota di credito non utilizzato entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento **non potrà essere utilizzata per gli anni successivi**, né richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta.

MODELLI PER ESERCIZIO DELL'OPZIONE

Con il provvedimento attuativo del decreto rilancio, le Entrate approvano **le regole e il modello** con cui i contribuenti che beneficiano delle agevolazioni edilizie dovranno comunicare al Fisco **la scelta** tra:

- **sconto in fattura** da parte delle imprese che eseguono gli interventi o
- **cessione del credito** a terzi, istituti finanziari inclusi.

La comunicazione per l'esercizio dell'opzione dunque potrà essere inviata a **partire dal 15 ottobre 2020** esclusivamente in **via telematica**, ma i lavori possono iniziare prima.

La comunicazione, potrà essere inoltrata entro il **16 marzo dell'anno successivo** a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

La comunicazione potrà essere inviata con l'aiuto di un intermediario, dal beneficiario della detrazione per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari o dall'amministratore di condominio per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici.


MODELLI PER ESERCIZIO DELL'OPZIONE

Per gli interventi di riqualificazione energetica agevolati al 110%, la comunicazione dovrà essere inviata a decorrere dal **quinto giorno successivo al rilascio da parte dell'Enea** della ricevuta di avvenuta trasmissione .

Per annullare l'opzione il contribuente ha tempo **fino al quinto giorno successivo a quello di invio**.

L'esercizio dell'opzione tra sconto in fattura o cessione dell'agevolazione , oltre che rate residue non utilizzate dal contribuente, può essere esercitato in relazione a ciascun stato di avanzamento lavori.

MODELLI PER ESERCIZIO DELL'OPZIONE



COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA
(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

DATI DEL BENEFICIARIO

Codice fiscale _____
 Indirizzo _____ E-mail _____

DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO
Da compilare solo se il beneficiario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario

Codice fiscale _____ Codice civile _____
 Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta) _____

CONDOPPIO
Da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio

Codice fiscale del condominio _____ Condominio stesso _____
 Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condominio incaricato _____
 E-mail _____ Firma _____

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato

Codice fiscale dell'incaricato _____
 Data dell'impegno _____ Firma dell'incaricato _____

DA COMPIERE SOLO IN PRESENZA DI SUPERCHIUSSO

VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.T. o al professionista abilitato

Codice fiscale del responsabile del C.A.T. _____ Codice fiscale del C.A.T. _____
 Codice fiscale del professionista _____
 Firma del responsabile del C.A.T. o del professionista _____

ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA

Codice identificativo ENEA _____ Poligoni caratteristici _____

ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO

Codice identificativo dell'assessorato _____ Codice fiscale del professionista _____ Poligoni caratteristici _____

QUADRO A - INTERVENTO

Tipologia di intervento	Intervento previsto	Intervento in deroga con carattere edilizio - Superbonus	Il sito presente nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (per limiti previsti dalla legge)	Area di intervento della spesa	Periodo 2020
					00	

Sito di intervento del bene _____
 Protocollo identificativo di trasmissione della IT comunicazione _____
 L'area di intervento della spesa _____

QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO

Codice Comune _____ Tipologia immobile (C/S) _____ Sezione (lotto)/ Comune censuato _____
 Foglio _____ Particella _____ / _____ Subalterno _____

QUADRO C - OPZIONE

SEZIONE I - BENEFICIARIO

TIPOLOGIA DI OPZIONE **BENEFICIO SU UNA UNITÀ** **CESSIONE DEL CREDITO D'IMPONDA**

CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO **CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO**

Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (art. 119 del decreto-legge n. 34 del 2020) _____
 Credito ceduto pari all'importo della rete risultante (art. 119 del decreto-legge n. 34 del 2020) _____
 Il sito ceduto _____

SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)

	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (per limiti previsti dalla legge)	Importo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto
1			00	00
2			00	00
3			00	00
4			00	00

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APLICANO LO SCONTO
Il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicata

	Codice fiscale del cedente o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Importo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto	Tipologia intervento
1			00	
2			00	
3			00	
4			00	

CONDOMINIO

Maggioranza semplificata per l'ok ai lavori con il 110%

L'articolo 63 del DL agosto favorisce l'approvazione delle delibere

Sufficiente la **maggioranza dei presenti e 1/3 dei millesimi**

L'articolo 61, che introduce un comma 9 bis alle previsioni dell'articolo 119 della legge 77/2020, prevede che *«le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio».*

In realtà l'articolo 1120, comma 2, numero 2 del Codice civile prevede maggioranza degli intervenuti in assemblea, maggioranza che rappresenti almeno 500 millesimi.

Tuttavia, l'articolo 26 della legge 10/91, il cui spirito è ripreso dal DL Agosto, consentiva già questa possibilità: *«Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e alla utilizzazione delle fonti di energia, individuati attraverso un **Attestato di certificazione energetica** o una **Diagnosi energetica** dell'edificio realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti un terzo del valore dell'edificio»*

CRITICITA'

Sotto il profilo applicativo tecnico si evidenziano alcune criticità:

- Il patrimonio edilizio italiano per la maggioranza dei casi è caratterizzato da abusi edilizi, che ai sensi dell'ar. 4 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. costituiscono motivo ostativo alla concessione di aiuti di Stato, compreso le agevolazioni fiscali;
- Gli uffici tecnici competenti non sono attrezzati per gestire in tempi ragionevoli le istanze tecniche volte a definire le criticità connesse alle non conformità urbanistiche; sarebbe opportuno un intervento normativo di semplificazione che consenta al tecnico asseveratore una procedura di certificazione e quantificazione forfettaria delle non conformità urbanistiche;
- L'agenzia delle entrate attraverso gli strumenti delle circolari, interpelli, FAQ, direttive, ecc., ha più volte invaso le competenze del legislatore, stravolgendo in alcuni casi i contenuti delle norme stesse (es. limitazione del supersismabonus alle sole residenze);

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Ing. Carmelo Mezzasalma



AZIENDA CON SISTEMA DI
GESTIONE QUALITA' CERTIFICATO
DA DNV GL = ISO 9001:2015 =