

Principali riferimenti normativi

DL 34/2020 Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia...

L. 77/2020 Conversione in legge del DL 34/2020

L. 126/2020 Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 104/2020

AdE Prot. n. 283847/2020 Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, ..., per l'esercizio delle opzioni

AdE Prot. n. 326047/2020 Modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione ..., specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione.

DM 6 agosto 2020 Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali...

DM 6 agosto 2020 Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali...

FAQ MEF Superbonus 110% Sottosegretario di Stato On. Alessio Villarosa

FAQ ENEA Superbonus 110% condivise dal MISE e dall'AdE

Circolare 24/E AdE Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione – Primi chiarimenti

Guida l'Agenzia informa Superbonus 110%

Oltre a queste disposizioni di legge occorre poi far riferimento alle norme tecniche e di legge vigenti, riferite ai requisiti tecnici e di calcolo per la materia in questione, quali ad esempio:

DM 26/06/2015, D.Lgs. 48/2020, D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 28/2011, D.Lgs. 102/2014, L. 10/91, DPR 412/93, DPR 74/2013, L. 90/2013, ... norme UNI, ...

.... Sperando di avere prima possibile un testo unico delle detrazioni fiscali per efficienza energetica, ristrutturazione...

DL 34/2020 / L. 77/2020 + L. 126/2020

TITOLO VI MISURE FISCALI

Art. 119 Incentivi per

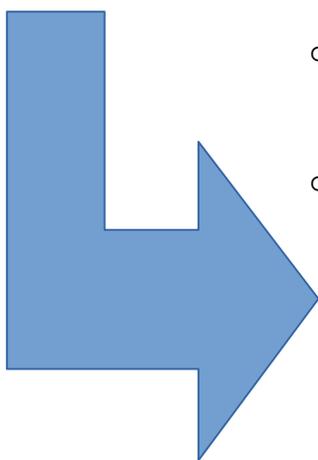
- **efficienza energetica**

- sisma bonus

o **fotovoltaico**

o **colonnine di ricarica di veicoli elettrici**

SUPER BONUS



Art. 119 Comma 1

La detrazione di cui all'articolo **14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63**, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 ... *ovvero ecobonus*

si applica nella misura del 110 per cento

per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021

da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo

nei seguenti casi... punti a), b), c)

Pertanto

*NON si deve far riferimento alla data di inizio dei lavori,
bensì alla DATA DELLE SPESE SOSTENUTE*

*IL BENEFICIO VALE ANCHE PER LAVORI INIZIATI
PRIMA DI TALE DATA,
fermo restando il rispetto dei requisiti richiesti per il
Superbonus.*

*Anche in questo caso, la DOCUMENTAZIONE da
produrre è quella richiesta per interventi iniziati dal 1 luglio
2020.*

Tipo di INTERVENTI ammessi “TRAINANTI” (principali)

Art. 119 Comma 1

Punto a) **isolamento termico** (*dell'involucro riscaldato*)
condomini e/o unità unifamiliare

Punto b) **impianto centralizzato** (SOSTITUZIONE
impianti di climatizzazione INVERNALE esistenti)
Condomini (*...per le parti comuni*)

Punto c) **impianto autonomo** (SOSTITUZIONE
impianti di climatizzazione INVERNALE esistenti)
per la singola unità unifamiliare

Tipo di INTERVENTI ammessi “TRAIInATI” (secondari) a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainaNTi, di cui al comma 1 dell’Art. 119, salvo eventuali vincoli o divieti

Art. 119 Comma 2

L’aliquota prevista al comma 1 si applica anche a **tutti gli altri interventi di efficienza energetica** di cui all’articolo **14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63**, (L. 90/2013)

nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente
(Vd. Allegato B D.Requisiti tecnici)

per **CONGIUNTAMENTE** si intende che

le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, devono essere ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi TRAINANTI.

...Ove possibile, gli interventi sono inseriti nella stessa relazione tecnica di cui al Decreto Relazioni Tecniche.

La condizione obbligatoria dell'esecuzione congiunta ad almeno uno degli interventi, di cui al comma 1 **DECADE qualora l'edificio sia sottoposto a:**

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 citato comma 1 **siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali**

fermi restando i requisiti di cui al comma 3
(.... salto 2 classi e rispetto requisiti minimi)

... ENEA interpreta questo punto subordinandolo esclusivamente alla REALE IMPOSSIBILITA' dell'intervento,anche se di fatto non si è ancora espressa ufficialmente.

Tipo di EDIFICI ammessi:

RESIDENZIALI situati nel territorio dello Stato

... la condizione “residenziale”, se pur non esplicitamente indicata nella legge, è stata espressamente evidenziata nella circolare 24/E dell’AdE

1) Condomini ... in conseguenza al comma 9 del
DL 34/2020

2a) Unifamiliare e relative pertinenze (villini singoli,...)

2b) Unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e relative pertinenze (schiere, appartamenti "particolari",...)

Comma 1 -bis (integrazione L. 126/2020)

per “**accesso autonomo dall'esterno**” si intende 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 da giardino **anche di proprietà NON esclusiva**

per “**funzionalmente indipendente**” se pur definito nel DM Requisiti tecnici, purtroppo **restano ancora alcuni dubbi su alcune infrastrutture impiantistiche** che, se pur non coinvolte nell’aspetto energetico, di fatto possono trovarsi in comune con altre unità, come l’impianto fognario, idrico,...

solamente per interventi TRAIInATI (... comma 2)

sono inoltre INCLUSE le singole unità immobiliari residenziali all'interno di edifici in condominio e relative pertinenze

NON paragonate alle unità “unifamiliari” definite al suddetto punto 2b)

a condizione che il condominio a cui appartengono svolga **congiuntamente almeno uno degli interventi trainaNti** (... o trainati in caso di vincoli o divieti) che ne determinano l'ammissione al beneficio superbonus

Sono invece **ESCLUSE** le unità immobiliari appartenenti alle seguenti **categorie catastali**:

A1 (Abitazioni di tipo signorile)

A8 (Abitazioni in ville)

Comma 1 -bis (integrazione L. 126/2020)

A9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici)

per le unità immobiliari **NON APERTE AL PUBBLICO**

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Art. 119 Comma 3

Nel rispetto dei suddetti **REQUISITI MINIMI** (DL 63/2013 e salto di classe)

e nei **LIMITI STABILITI PER GLI INTERVENTI** di cui ai citati commi 1 e 2

sono ammessi all'agevolazione anche gli interventi di **demolizione e ricostruzione** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001 (...ristrutturazione)

CONDOMINIO

edificio costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dal codice civile

**anche privo dell'amministratore
anche privo del regolamento di condominio**

DEVE comunque ESSERCI COESISTENZA

- **della proprietà individuale dei singoli condòmini**
(appartamento, box, cantine, etc., accatastate separatamente)
- **di una comproprietà sui beni comuni dell'immobile**

Pertanto

NON è considerato condominio e quindi escluso dal beneficio del Superbonus un edificio INTERAMENTE POSSEDUTO DA UN UNICO PROPRIETARIO o in comproprietà fra più soggetti se pur costituito da due o più unità immobiliari distintamente accatastate

... anche l'AdE evidenzia come, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione, al comma 9 DL 34/2020 si fa espressamente riferimento ai "condomìni" e non alle "parti comuni" di edifici, anche se quest'ultime vengono più volte richiamate come al p.to b) comma 1 dell'art. 119.

*Inoltre l'AdE, sempre in merito a tale quesito, ha ribadito che ai fini della costituzione del condominio **risulta irrilevante la mera detenzione degli immobili costituenti un edificio. E' invece necessario avere riguardo alla proprietà degli stessi.***

Se l'unico proprietario di tutte le unità immobiliari di un edificio concede in locazione o in comodato tutte o alcune delle predette unità immobiliari a più soggetti (detentori), NON si costituisce un condominio (NO Superbonus).

Diversamente, se le unità immobiliari di un edificio appartenenti a diversi proprietari sono concesse in locazione o in comodato ad un unico soggetto (detentore), restando ferma la costituzione del condominio è possibile fruire del Superbonus.

L'edificio **RESIDENZIALE** è considerato nella sua **INTEREZZA** (Circolare 57/98 dell'AdE)

ovvero, nel caso di spese sostenute per parti comuni, deve essere ad **uso residenziale in PREVALENZA** rispetto all'intero edificio

per **PREVALENZA** è inteso che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate ad uso residenziale sia **SUPERIORE AL 50 PER CENTO** rispetto all'intero edificio

Pertanto

trattandosi di condomini, dove il beneficio è relativo alle spese dovute per **interventi sulle parti comuni**

- in caso di edificio con **superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza SUPERIORE AL 50 PER CENTO** è ammesso alla detrazione **anche il proprietario o detentore di unità immobiliari NON residenziali** (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni **solo per parti comuni**
- in caso di edificio con **superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza INFERIORE AL 50 PER CENTO** è ammesso alla detrazione **ESCLUSIVAMENTE il proprietario o detentore di unità immobiliari RESIDENZIALI parti comuni e trainati**

Nei **piccoli condomini**, **dove non c'è l'obbligo dell'amministratore** e conseguente codice fiscale,

ai fini della fruizione del beneficio, per i lavori realizzati sulle parti comuni,

può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti.

Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, **in ragione dei millesimi di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi del codice civile**

Unifamiliare RESIDENZIALE (*isolato da altri edifici*)

edificio di proprietà esclusiva

destinato ad abitazione per una sola famiglia

indipendente da altre unità abitative

funzionalmente indipendente (impianti autonomi ad uso esclusivo)

uno o più accessi autonomi dall'esterno...

Unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno

edificio di proprietà esclusiva

destinato ad abitazione per una sola famiglia

funzionalmente indipendente ovvero dotato 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

...impianti autonomi ad uso esclusivo, anche se purtroppo restano ancora alcuni dubbi...

con uno o più accessi autonomi dall'esterno...

Comma 1 -bis (integrazione L. 126/2020)

per “**accesso autonomo dall'esterno**” si intende 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 da giardino **anche di proprietà NON esclusiva**

... è importante che ci sia almeno un accesso così come descritto, non che sia l'unico

... accesso anche da strada privata o in multiproprietà o da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo

... non è determinante che faccia parte o meno di un edificio plurifamiliare costituito o meno in condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (come ad es. il tetto)

INTERVENTO “TRAINANTE” (principale)

Art. 119 Comma 1, punto a)

interventi sull'**edificio** (...*parti comuni*) **e/o unità unifamiliare** per

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 disperdente lorda

... ovvero Ristrutturazione di 2° livello DM26/06/2015

**I MATERIALI ISOLANTI DA UTILIZZARE DEVONO
RISPETTARE I CRITERI AMBIENTALI MINIMI (C.A.M.)
di cui al DM 11 ottobre 2017**

per SUPERFICIE DISPERDENTE è intesa quella che delimita il volume climatizzato rispetto all'esterno, al terreno, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione (DM 26062015)

La superficie disperdente dell'involucro è calcolata per l'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono (Faq MISE 08/2016)

Solamente per la detrazione in questione, in presenza di unità immobiliare situata all'interno di un edificio plurifamiliare che sia funzionalmente indipendente e

disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, il calcolo della superficie disperdente è riferita alla singola unità in oggetto

Questo intervento riguarda esclusivamente le superfici opache.

Sono quindi esclusi, per tale intervento, altri elementi costituenti l'involucro edilizio diversi da quelli citati (come ad esempio le superfici vetrate).

Tale distinzione deve essere considerata anche per il calcolo del 25%, rivolto appunto alla sola superficie opaca

INTERVENTO “TRAINANTE” (principale)

Art. 119 Comma 1, punto b)

interventi sulle parti comuni degli edifici per

SOSTITUZIONE degli impianti di climatizzazione
INVERNALE esistenti con impianti centralizzati

per riscaldamento, raffrescamento o fornitura ACS

del tipo:

a condensazione, con efficienza classe A

a **pompa di calore**

compresi gli **impianti ibridi** o **geotermici**, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6*

** in questo caso il limite di spesa previsto per tale intervento (fino a € 48.000) si aggiunge a quello per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale*

microgenerazione

collettori solari

allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente
esclusivamente **per i comuni montani non interessati**
dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del
10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015

INTERVENTO “TRAINANTE” (principale)

Art. 119 Comma 1, punto c)

interventi sugli **edifici unifamiliari** o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per

SOSTITUZIONE degli impianti di climatizzazione **INVERNALE** esistenti con impianti

per **riscaldamento, raffrescamento o fornitura ACS**

del tipo:

a **condensazione**, con efficienza **classe A**

a **pompa di calore**

compresi gli **impianti ibridi** o **geotermici**, anche abbinati all'**installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6***

** in questo caso il limite di spesa previsto per tale intervento (fino a € 48.000) si aggiunge a quello per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale*

microcogenerazione

collettori solari

caldaie a biomassa con prestazioni emissive **classe 5** esclusivamente per le **aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione** n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015.

allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente esclusivamente per i **comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione** n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015.

INTERVENTI “TRAINATI” (secondari)

lavori ammessi al Superbonus 110% **soltanto se eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi trainanti**

(principali) di cui al comma 1 (o 4, solo per fv e accumulo)

Art. 119 Comma 5

interventi su **edifici** * per

INSTALLAZIONE DI IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d) DPR 412/93

a) “edificio” è un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle

strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti, dispositivi tecnologici ed arredi che si trovano al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici;

b) “edificio di proprietà pubblica”

c) “edificio adibito ad uso pubblico” ...

d) “edificio di nuova costruzione” ...

...pare che “su edificio” non voglia significare sopra e quindi dovrebbe andare bene anche su pensilina, purché di pertinenza all’edificio in oggetto

** le circolari 24/E e 60/E dell'AdE hanno evidenziato che l'ammontare complessivo delle spese (fino a € 48.000) è **PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE** e comunque nel **limite di spesa di € 2.400 / 1.600 ** per ogni kW di Pn***

*** Limite di spesa ridotto a € 1.600/kW in caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), DPR 380/2001.*

La detrazione è subordinata alla **CESSIONE IN FAVORE DEL GSE DELL'ENERGIA NON AUTOCONSUMATA IN SITO** ovvero non condivisa per l'autoconsumo

La detrazione **NON È CUMULABILE CON ALTRI INCENTIVI PUBBLICI** o altre forme di agevolazione...

Impianto allacciato in rete "ON GRID" (NO stand alone)

INTERVENTI “TRAINATI” (secondari)

lavori ammessi al Superbonus 110% **soltanto se eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi trainanti** (principali) di cui al comma 1 (o 4, solo per fv e accumulo)

Art. 119 Comma 6

interventi sul **edifici*** per

INSTALLAZIONE CONTESTUALE O SUCCESSIVA DI SISTEMI DI ACCUMULO

integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui al comma 5 alle stesse condizioni,

negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel **limite di spesa di €1.000 per ogni kWh** di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

** così come per l'impianto fotovoltaico, anche in questo caso attraverso le circolari 24/E e 60/E dell'AdE si ritiene che l'ammontare complessivo delle spese (fino a € 48.000) è **PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE***

*** Limite di spesa ammesso al Superbonus € 48.000 **OLTRE AI GIÀ PREVISTI** € 48.000 per impianti FV.*

Difatti, la circolare 60/E dell'AdE modifica quanto indicato nella 24/E, a seguito del parere fornito dal MISE.

La detrazione è subordinata alla **CESSIONE IN FAVORE DEL GSE DELL'ENERGIA NON AUTOCONSUMATA IN SITO** ovvero non condivisa per l'autoconsumo

La detrazione **NON È CUMULABILE CON ALTRI INCENTIVI PUBBLICI** o altre forme di agevolazione...

Impianto allacciato in rete "ON GRID" (NO stand alone)

INTERVENTI “TRAINATI” (secondari)

lavori ammessi al Superbonus 110% **soltanto se eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi trainanti** (principali) di cui al comma 1 (...NO comma 4)

Art. 119 Comma 8

interventi su **edifici** per

INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE PER LA RICARICA DI VEICOLI ELETTRICI negli edifici (art. 16 - ter DL 63/2013)

in base alle circolari 19/E, 24/E e 60/E dell'AdE

***Limite di spesa € 3.000 / annuale
per ciascun intervento e per ciascun contribuente***

Spesa comprensiva di:

- *installazione*
- *costi aumento potenza contatore, fino a max. 7 kW.*

Se la spesa è sostenuta da più contribuenti va ripartita tra loro in base al costo sostenuto da ciascuno.

Nel caso il contribuente abbia sostenuto spese, nel medesimo anno, per l'installazione di una infrastruttura di ricarica nell'abitazione privata e anche per l'installazione di un'altra infrastruttura di ricarica su parti comuni degli edifici, potrà calcolare la detrazione su un ammontare massimo di spese non superiore a 3.000 euro.

AI FINI DELLA DETRAZIONE, le infrastrutture di ricarica DEVONO ESSERE DOTATE DI UNO O PIÙ PUNTI DI RICARICA di POTENZA STANDARD NON ACCESSIBILI AL PUBBLICO ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere d) e h), DLGS n. 257 del 2016

... per potenza standard si intende ≤ 22 kW ed è comunque esclusa una potenza $\leq 3,7$ kW

Pertanto potenza: $3,7 < kW \leq 22$
(Lenta $\leq 7,4$ kW. Accelerata $7,4 \leq kW \leq 22$)

... per punto di ricarica NON ACCESSIBILE AL PUBBLICO si intende installato in un edificio residenziale privato o in una pertinenza di un edificio residenziale privato, riservato esclusivamente ai residenti;

...oppure destinato alla ricarica esclusiva di veicoli in servizio all'interno di una stessa entità

...oppure installato in un'officina di manutenzione o di riparazione, non accessibile al pubblico

INTERVENTI “TRAINATI” (secondari)

lavori ammessi al Superbonus 110% **soltanto se eseguiti congiuntamente ad uno degli interventi trainanti** (principali) di cui al comma 1 (*...salvo deroga vincoli*)

Art. 119 Comma 2

interventi sulle **parti comuni degli edifici e/o unità unifamiliare** per

TUTTI GLI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA di cui all'articolo **14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63**, (L. 90/2013) “eco bonus”...per gli interventi di cui al comma 344 (riqualificazione globale), rif. par.fo 3.4 All.1 DM 26/06/2015 “edifici a energia quasi zero”

- **isolamento termico** delle **superfici opache** verticali, orizzontali e inclinate, esistenti, con incidenza complessiva **MINORE O UGUALE AL 25 PER CENTO**
- **sostituzione infissi** esistenti
- **schermature solari e chiusure oscuranti** All. M D.Lgs. 311/2006 (**anche nuova installazione**)
- **sostituzione impianti di climatizzazione invernale**, esistenti, con impianti dotati di:
 - **caldaie a condensazione (classe A)**
 - **apparecchi ibridi costituiti da PdC e caldaia**
 - **generatori d'aria calda a condensazione**

- **micro-cogeneratori**
- **scaldacqua a PdC dedicati ACS in sostituzione di scaldacqua tradizionali**

- **generatori di calore alimentati da biomasse (anche nuova installazione)**

- **collettori solari termici ACS (anche nuova installazione)**

nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente
(Vd. Allegato B D.Requisiti tecnici)

... in questi casi, trattandosi di detrazione effettiva, per convertirla in valore massimo della spesa ammessa al beneficio basta dividere il valore limite di detrazione effettiva con il valore dell'aliquota che, in questo caso è 1,1 (110%)

BENEFICIARI ammessi:

Art. 119 Comma 9

... per interventi commi da 1 a 8

1) Condomini *...definiti in base al codice civile*

Nessun limite sul numero di edifici

2) Persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari

... ovvero non riconducibili ai "beni relativi all'impresa" o "beni strumentali per l'esercizio di arti o professioni"

... ancora dubbi per uso promiscuo (es. appartamento ad uso studio ... vale la regola di esclusività???)

...limitazione valida solo per unità immobiliari.

...limitazione NON valida per i condomini dove, anche i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del Superbonus per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni

MAX. 2 unità immobiliari ... *per interventi ai commi 1-2-3*

3) Istituti autonomi case popolari (IACP)...

4) Cooperative di abitazione a proprietà indivisa ...

- 5) **Organizzazioni non lucrative di utilità sociale ...**
- 6) **Associazioni e società sportive dilettantistiche**
limitatamente ai locali spogliatoi

*Nel caso in cui gli interventi siano eseguiti mediante contratti di **locazione finanziaria** (leasing), **la detrazione compete all'utilizzatore** ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.*

Comma 9 -bis (integrazione L. 126/2020)

*Le deliberazioni dell'assemblea del condominio per l'approvazione degli **interventi** e degli eventuali **finanziamenti**, nonché l'adesione all'**opzione** per la cessione o per lo sconto in fattura **sono valide se approvate** con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti***
e
almeno un terzo del valore dell'edificio.

REQUISITI MINIMI

Art. 119 Comma 3

Ai fini dell'accesso alla detrazione, **gli interventi di cui ai commi 1 e 2 (ovvero trainanti e trainati) devono**

rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3 -ter dell'articolo **14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63**, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90

e nel loro complesso assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6

del presente articolo (imp. fotovoltaico ed accumulo), **il miglioramento di almeno**

DUE CLASSI energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari

oppure

UNA CLASSE energetica qualora la classe ante intervento sia la A3

Requisito da **dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**, di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192

prima e dopo l'intervento (APE ante ed APE post)

rilasciato da un **tecnico abilitato** (art. 2 DPR 75/2013)

nella forma della **dichiarazione asseverata**

- **NO** terzietà e indipendenza
- **NO** deposito catasto impianti termici

Criterio di classificazione energetica NAZIONALE indicato nel DM 26 giugno 2015 (...UNI TS 11300)

...o criterio previsto dalla corrispondente norma regionale a condizione che le regioni dichiarino che si ottengano le stesse classificazioni energetiche.

Non possono essere realizzati con il software DOCET.

APE Ante e Post intervento, ai soli fini delle detrazioni fiscali del Superbonus, per verificarne il miglioramento delle classi, **redatti considerando solamente i servizi energetici presenti nella situazione ante intervento**

$$EP_{gl} = EPH + EPW + EPV + EPC + EPL + EPT \quad (\text{kWh/mq anno})$$

“APE convenzionale” per gli edifici composti da più unità immobiliari (condomini)

in quanto redatto considerando l'**edificio nella sua interezza** e con servizi energetici **ante-intervento**

...di fatto definito “APE convenzionale” anche per i restanti edifici unifamiliari in quanto anch'esso redatto con servizi energetici **ante-intervento**.

Per il condominio, il calcolo si svolge sommando i 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.

$$\sum_{(app.1 - app.n)} (E_{pgl,nren,app.} \times S_{u,app.}) / S_{u,edificio}$$

APE Finale, ai sensi del DM 26/06/2015, redatto per ogni singola unità immobiliare considerando **tutti i servizi energetici presenti nello stato finale**

rilasciato da un **tecnico abilitato** (art. 2 DPR 75/2013)

nella forma della **dichiarazione asseverata**

- **SI terzietà e indipendenza**
- **SI deposito catasto impianti termici**

ULTERIORI REQUISITI per intervento “TRAINANTE” (principale) DI ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE

RISPETTO dell’Allegato “A” ed “E” D.Requisiti tecnici

**RISPETTO dei CRITERI AMBIENTALI MINIMI (C.A.M.) di
cui al DM 11 ottobre 2017**

ULTERIORI REQUISITI per intervento “TRAINANTE” e “TRAINATO” DI ISOLAMENTO STRUTTURE OPACHE

RISPETTO dell'Allegato “A” ed “E” D.Requisiti tecnici

** Allegato “E” per lavori dopo 06 ottobre 2020.*

Diversamente, per lavori antecedenti a tale data, le disposizioni sui valori limite sono riferite al DM 19 febbraio 2007 e s.m.i.

La data di inizio lavori può essere comprovata, ove prevista, dalla data di deposito in Comune della relazione tecnica sul contenimento energetico.

RISPETTO della TRASMITTANZA TERMICA LIMITE con riferimento alla CONDUTTIVITA' TERMICA DICHIARATA

ULTERIORI REQUISITI per intervento “TRAIInATO” (secondario) SOSTITUZIONE STRUTTURE VETRATE

RISPETTO dell’Allegato “A” ed “E” D.Requisiti tecnici

ESCLUSA TRASFORMAZIONE DELLA SAGOMA
dell’infisso

...ad eccezione dell’eventualmente modifica strettamente dovuta per permettere l’installazione del cappotto termico e/o altri componenti riconducibili alla riqualificazione energetica, entro certi limiti ragionevoli.

ULTERIORI REQUISITI per intervento “TRAIInATO” (secondario) INSTALLAZIONE/SOSTITUZIONE SCHERMATURE SOLARI E CHIUSURE OSCURANTI

RISPETTO dell’Allegato “A” ed “E” D.Requisiti tecnici

ESCLUSO SCHERMATURE SOLARI installate verso il
QUADRANTE NORD

RISPETTO del valore LIMITE del **FATTORE DI
TRASMISSIONE SOLARE (g_{tot}) 0,35**

Nel caso di SOSTITUZIONE (invece di nuova
installazione) della chiusura oscurante, **quella installata**

deve essere più performante rispetto alla precedente,
con un maggior valore della resistenza termica
supplementare “dR”, in modo da conseguire un risparmio
energetico.

ULTERIORI REQUISITI per intervento “TRAINANTE” e “TRAINATO” DI SOSTITUZIONE IMPIANTO TERMICO

RISPETTO dell’Allegato “A” D.Requisiti tecnici ed Allegato “F” per generat. PdC ed Allegato “G” per generat. Biomassa

SOSTITUZIONE IMPIANTO DI CLMATIZZAZIONE INVERNALE ESISTENTE

ESCLUSO TRASFORMAZIONE DA IMPIANTO CENTRALIZZATO A IMPIANTO AUTONOMO, anche eventualmente a seguito del frazionamento di un edificio in più unità.

**ULTERIORI REQUISITI per intervento “TRAINANTE” e
“TRAINATO” DI SOSTITUZIONE COLLETTORI SOLARI
TERMICI e “TRAINATO” (secondario) per INSTALLAZIONE**

RISPETTO dell’Allegato “A” ed “H” D.Requisiti tecnici

ULTERIORI REQUISITI per intervento “TRAIInATO” DI INSTALLAZIONE SISTEMA BUILDING AUTOMATION

RISPETTO dell’Allegato “A” D.Requisiti tecnici

CLASSE B NORMA EN 15232 e consenta di:

- a) mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici mediante fornitura periodica dei dati;
- b) mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti;
- c) accendere, spegnere e programmare settimanalmente gli impianti da remoto.

...installato congiuntamente o indipendentemente dagli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione

SPESA MASSIMA interventi “TRAINANTI” (principali)

Art. 119 Comma 1 Punto a)

Isolamento CONDOMINIO

€40.000 x numero U.immob. (fino ad 8 unità)

€30.000 x numero U.immob. (da 9 unità in poi)

...ai soli fini del calcolo per la definizione di tale spesa massima si possono considerare tutte le unità immobiliari singolarmente accatastate facenti parte dell'edificio in oggetto (compreso box., cantine,... se pur non riscaldate).

Ciò NON vale per unifamiliare o unità funz. indipendente.

SPESA MASSIMA interventi “TRAINANTI” (principali)

Art. 119 Comma 1 Punto a)

Isolamento UNIFAMILIARE o UNITA' INDIPENDENTE

€50.000

SPESA MASSIMA interventi “TRAINANTI” (principali)

Art. 119 Comma 1 Punto b)

**Sostituzione impianto di climatizzazione invernale
sulle PARTI COMUNI degli edifici (CONDOMINIO)**

€20.000 x numero U.immob. (fino ad 8 unità)

€15.000 x numero U.immob. (da 9 unità in poi)

SPESA MASSIMA interventi “TRAINANTI” (principali)

Art. 119 Comma 1 Punto c)

**Sostituzione impianto di climatizzazione invernale
su UNIFAMILIARE o UNITA' INDIPENDENTE**

€30.000

SPESA MASSIMA interventi “TRAIInATI” (secondari)

Art. 119 Comma 5

Installazione di impianti SOLARI FOTOVOLTAICI

€48.000 e comunque nel limite di spesa di

€2.400 / €1.600 per ogni kW di Pn

€ 1.600/kW in caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), DPR 380/2001.

SPESA MASSIMA interventi “TRAIInATI” (secondari)

Art. 119 Comma 6

Installazione di SISTEMI DI ACCUMULO

€48.000 e comunque nel limite di spesa di

€1.000 per ogni kWh di capacità

SPESA MASSIMA interventi “TRAIInATI” (secondari)

Art. 119 Comma 8

**Installazione di INFRASTRUTTURE PER LA RICARICA
DI VEICOLI ELETTRICI $3,7 < kW \leq 22$**

€3.000 annuale per contribuente

SPESA MASSIMA interventi “TRAI nATI” (secondari)

Art. 119 Comma 2

INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, (L. 90/2013) “**eco bonus**”

€ nei limiti previsti per ciascun intervento
Allegato “B” D.Requisiti tecnici

ASSEVERAZIONE e CONGRUITA' COSTI MASSIMI D'INTERVENTO

Art. 119 Comma 13

Ai fini della **detrazione del 110** per cento e dell'**opzione** per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, per gli interventi di cui ai commi **1, 2 e 3**, nonché per gli altri interventi che, ai sensi dell'Allegato "A" prevedano la redazione dell'asseverazione da parte del tecnico abilitato, i **tecnici abilitati asseverano**, in relazione agli interventi agevolati:

- **il rispetto del progetto;**
- **il rispetto dei requisiti;**

- **la corrispondente congruità delle spese sostenute;**
- **il rispetto delle norme di efficienza energetica;**
- **il rispetto delle norme di sicurezza;**

Copia dell'asseverazione è trasmessa ad ENEA

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori (S.A.L.)

Max. numero 2 S.A.L. > 30% importo intervento.

Ai fini dell'asseverazione della **congruità delle spese**, il tecnico abilitato stesso che la sottoscrive allega il **computo metrico** e assevera che siano rispettati i costi massimi **per tipologia di intervento**, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) **i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari** predisposti dalle regioni e dalle province... relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento;
in alternativa ai suddetti prezziari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla **casa editrice DEI**;

b) nel caso in cui i prezzi di cui alla lettera a) non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica...;

Sono ammessi alla detrazione gli oneri per le **prestazioni professionali** connesse alla realizzazione degli interventi, **per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE, nonché per l'asseverazione**

Per gli interventi di cui all'allegato A, per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'Allegato "I".

ASSEVERAZIONE ed ASSICURAZIONE RC

Il tecnico abilitato **stipula ed allega all'asseverazione**, a pena di invalidità di quest'ultima, copia della **polizza di assicurazione** e copia del documento di riconoscimento.

Non sono valide polizze stipulate con le imprese di **assicurazione extracomunitaria**, ovverosia le società di assicurazione aventi sede legale e amministrazione centrale in uno Stato non appartenente all'Unione europea, o non aderente allo Spazio economico europeo.

Il massimale della polizza di assicurazione è **adeguato al numero delle asseverazioni rilasciate e**

all'ammontare degli importi degli interventi oggetto delle asseverazioni;

In ogni caso il massimale della polizza di assicurazione non può essere inferiore a euro 500.000.

COMPETENZE PROFESSIONALI

Se pur nel testo di legge si parla di un unico tecnico abilitato a dover asseverare i vari interventi (*...quasi alla ricerca di un capro espiatorio*), resta inteso che ciascun delegato è comunque soggetto alle rispettive competenze professionali per cui è stato incaricato.

Tale condizione, a mio avviso, è fondamentale anche per non incorrere in un'indebita condotta sull'esercizio della propria professione
....probabilmente neanche coperta dalla propria assicurazione RC.

...non si capisce come mai già nella definizione dei requisiti del certificatore energetico all'art. 2 del DPR 75/2013 si evidenzia che, qualora il tecnico non sia competente in tutti i campi citati o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza, egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza.

...con lo stesso principio, se pur in maniera diversa, un Raggruppamento Temporaneo di Professionisti (RTP) è generalmente costituito fra vari professionisti operatori in servizi differenti fra loro, per incrementare i propri requisiti di qualificazione, per interventi di cui al D.lgs. 50/2016

CASI PARTICOLARI

Interventi con Super bonus “eco” in presenza di
**AMPLIAMENTO DI NUOVI VOLUMI O
TRASFORMAZIONE DI VOLUMI PRECEDENTEMENTE
NON RISCALDATI IN RISCALDATI**

In questo caso, per prima cosa bisogna capire come redigere l’APE per confrontare la classe energetica, visto che ci troveremo a valutare una situazione successiva ai lavori diversa rispetto a quella antecedente.

A tal proposito, se pur in varie occasioni il rappresentante di ENEA ha asserito approssimativamente di considerare il

medesimo confine dell'involucro, dapprima verso zona fredda e successivamente verso zona riscaldata.

Diversamente, in più risposte via email hanno indicato di valutare la fase successiva ai lavori nel reale stato finale (così come indicato tramite Faq per demolizioni e ricostruzioni).

L'agevolazione non può riguardare gli interventi “trainati” di riqualificazione energetica globale dell'edificio (comma 344) in quanto occorre individuare il fabbisogno di energia primaria annua riferita all'intero edificio, comprensivo, pertanto, anche dell'ampliamento.

Pertanto, per gli interventi “trainati”, l’agevolazione potrà comprendere solamente interventi puntuali (commi 345, 346, 347), per i quali la detrazione è subordinata alle caratteristiche tecniche dei singoli elementi costruttivi o dei singoli impianti.

Per quanto riguarda la porzione di ampliamento e/o quella precedentemente non riscaldata è **ESCLUSA** dal beneficio di Super bonus e/o risparmio energetico.

Per quanto riguarda la quantificazione dei costi ammessi a beneficio, se con tali interventi si realizzano impianti al servizio dell’intero edificio (esistente + ampliamento) allora la detrazione va calcolata solo sulla parte imputabile

all'edificio esistente, non potendo essere riconosciuta sulla parte di spesa riferita all'ampliamento.

Ai fini dell'individuazione della quota di spesa detraibile si dovrà utilizzare un criterio di ripartizione proporzionale basato sulle quote millesimali.

Interventi con Super bonus “eco” in presenza di **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Come visto per il caso precedente bisogna redigere l’APE per confrontare le due diverse situazioni (ante e post) mediante classe energetica.

In questo specifico caso, come da Faq, l’APE ante rispecchierà lo stato attuale, mentre l’APE post lo stato reale finale (così come realizzato).

L’agevolazione non può riguardare gli interventi “trainati” di riqualificazione energetica globale dell’edificio (comma 344) in quanto occorre individuare il fabbisogno di energia

primaria annua riferita all'intero edificio, comprensivo, pertanto, anche dell'ampliamento.

Pertanto, per gli interventi “trainati”, l’agevolazione potrà comprendere solamente interventi puntuali (commi 345, 346, 347), per i quali la detrazione è subordinata alle caratteristiche tecniche dei singoli elementi costruttivi o dei singoli impianti.

Come per il precedente esempio, nel caso in cui con tali interventi si realizzino impianti al servizio dell'intero edificio la detrazione, non potendo essere riconosciuta sulla parte di spesa riferita all'ampliamento, deve essere calcolata solo sulla parte imputabile all'edificio esistente.

Ai fini della individuazione della quota di spesa detraibile si dovrà utilizzare un criterio di ripartizione proporzionale basato sulle quote millesimali.

VALUTAZIONI IN MERITO ALLE SCELTE SUL TIPO D'INTERVENTO

Valutazione sull'effettiva necessità di tali interventi

in base alle caratteristiche dell'edificio-impianto

in base all'utilizzo dell'immobile

anche a fronte della futura manutenzione ordinaria e straordinaria

LIMITI IMPIANTO CON GENERATORE A BIOMASSA

Fermo restando il rispetto dei requisiti richiesti di cui all'Art. 119 comma 1, punti b) e c) e quelli indicati all'Allegato "G" D.Requisiti tecnici è fondamentale **valutare gli spazi** necessari per la realizzazione di tale impianto, dovuti oltre all'ingombro del generatore, anche a quello dell'accumulatore inerziale, all'eventuale caricatore automatico della biomassa ed al suo stoccaggio in loco.

Fondamentale è la valutazione sulla possibilità di realizzare idonea canna fumaria.

Dal punto di vista del collegamento con i terminali di emissione, quali radiatori, pannelli radianti,

ventilconvettori, ..., se idoneamente dimensionati non si evidenziano problemi.

Funzionamento solo in riscaldamento e produzione ACS.

Manutenzione più o meno semplificata a seconda del generatore selezionato.

Costo iniziale importante.

Tipologia dei lavori d'intervento in gran parte rilevante, dovuti al lato generatore.

LIMITI IMPIANTO CON GENERATORE A PdC

Fermo restando il rispetto dei requisiti richiesti di cui all'Art. 119 comma 1, punti b) e c) e quelli indicati all'Allegato "F" D.Requisiti tecnici è fondamentale **valutare gli spazi** necessari per la realizzazione di tale impianto, dovuti in particolare all'accumulatore inerziale e di produzione ACS.

Fondamentale è la valutazione sulla possibilità di posare l'unità esterna in prossimità dell'impianto servito.

Dal punto di vista del collegamento con i terminali di emissione, quali radiatori, pannelli radianti, ventilconvettori, ..., questi dovranno essere accuratamente dimensionati. Chiaramente si escludono i

radiatori, salvo casi particolari. A tal proposito, molto spesso non è possibile gestire l'intervento come una semplice sostituzione del generatore.

Funzionamento sia in riscaldamento che raffrescamento che produzione ACS.

Manutenzione piuttosto semplificata.

Costo iniziale importante.

Tipologia dei lavori d'intervento in gran parte rilevante, dovuti sia al lato generatore che emissione.

LIMITI SOSTITUZIONE GENERATORE A BIOMASSA ESISTENTE

In questo specifico caso NON è scontato ottenere un risparmio energetico tale da permettere il salto delle 2 classi energetiche.

SCHEMA PROCEDURA INTERVENTO CONDOMINIO

1° Fase

- 1) ASSEMBLEA
- 2) CONSENSO Favorevole

2° Fase

- 3) Incarico tecnico per APE Ante e APE post per fattibilità
- 4) Incarico tecnico per Verifica CONFORMITA' URBANISTICA per fattibilità

3° Fase

- 5) Acquisizione DOCUMENTI planimetrici e catastali
- 6) SOPRALLUOGO su l'intero edificio compreso unità
- 7) Analisi energetica sulla convenienza degli interventi

4° Fase

- 8) Progetto ENERGETICO
- 9) CONFERMA del Progetto
- 10) Stesura COMPUTI METRICI
- 11) Nomina Impresa Appaltatrice

5° Fase

- 12) Esecuzione LAVORI
- 13) Controllo sul RISPETTO dei REQUISITI
- 14) ASSEVERAZIONI S.A.L.
- 15) ASSEVERAZIONE Finale
- 16) VISTO Conformità
- 17) Scelta OPZIONE
- 18) Cessione CREDITO

SCHEMA PROCEDURA INTERVENTO UNIFAMILIARE

1° Fase

- 1) Incarico tecnico per APE Ante e APE post per fattibilità
- 2) Incarico tecnico per Verifica CONFORMITA' URBANISTICA per fattibilità

2° Fase

- 3) Acquisizione DOCUMENTI planimetrici e catastali
- 4) SOPRALLUOGO su l'intero edificio compreso unità
- 5) Analisi energetica sulla convenienza degli interventi

3° Fase

- 6) Progetto ENERGETICO
- 7) CONFERMA del Progetto

- 8) Stesura COMPUTI METRICI
- 9) Nomina Impresa Appaltatrice

4° Fase

- 10) Esecuzione LAVORI
- 11) Controllo sul RISPETTO dei REQUISITI
- 12) ASSEVERAZIONI S.A.L.
- 13) ASSEVERAZIONE Finale
- 14) VISTO Conformità
- 15) Scelta OPZIONE
- 16) Cessione CREDITO

GRAZIE PER L'ATTENZIONE