

# 110% - Una pratica «complicata»



**Laurent Socal**  
**Presidente ANTA**

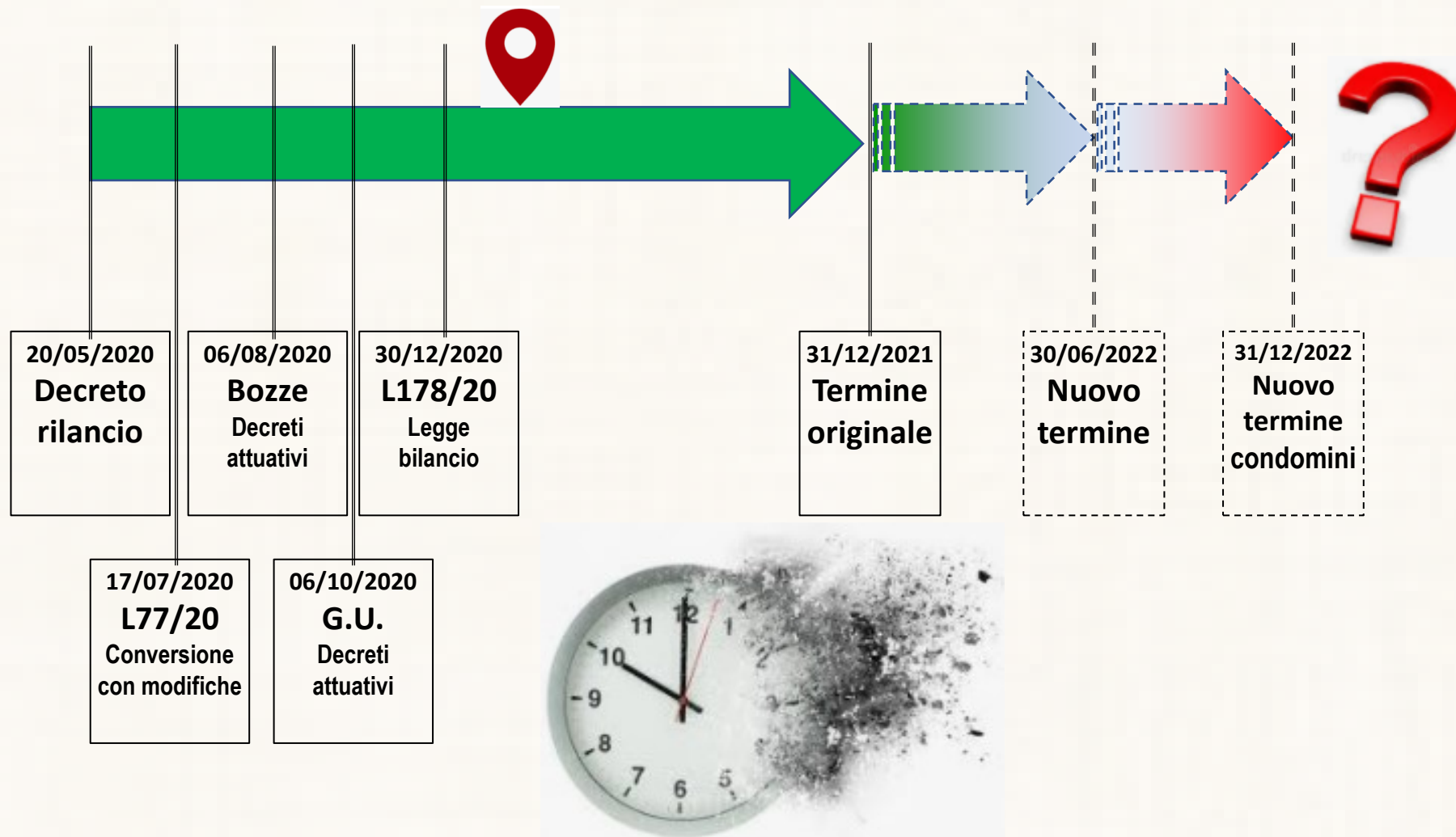
**Febbraio 2021**

# AVVERTENZA

Questa presentazione è fondata sulle informazioni disponibili al momento della sua redazione (febbraio 2021)

- È stata aggiornata a seguito della conversione con modifiche del DL 19 maggio 2020 n°34 nella legge 17/07/2020 n°77
- Si tiene conto dei due decreti attuativi apparsi sul sito del MISE e pubblicati in Gazzetta Ufficiale.
- Sono stati introdotti alcuni elementi desunti dalle circolari e schede informative dell'agenzia delle entrate.
- Si tiene conto delle ulteriori modifiche introdotte dalla legge finanziaria 2020
- Sono ancora aperte molte questioni dubbie.  
Esistono numerosi casi particolari non facili da interpretare, generati anche dalla pressione per far passare a tutti i costi degli interventi dubbi per loro natura

# Quanto tempo è passato...



# Perché non si parte?



**VARIABILITÀ DELLE REGOLE**

**DUBBI APPLICATIVI**

**INCERTEZZA DI RIFERIMENTI CRITICI**

| P - Probabilità | 4 |   |    |    |
|-----------------|---|---|----|----|
|                 | 4 | 8 | 12 | 16 |
|                 | 3 | 6 | 9  | 12 |
|                 | 2 | 4 | 6  | 8  |
| 1               | 1 | 2 | 3  | 4  |
|                 | 1 | 2 | 3  | 4  |
| D - Danno       |   |   |    |    |

**LA CASELLA PIU' DIFFICILE**

- DANNO POTENZIALE ELEVATO
- RISCHIO BASSO (?) O INCERTO



# A chi chiedere informazioni?

**Chi può rispondere in maniera «definitiva» alla miriade di domande poste in questi mesi?**

- Sentenza di un processo passata in giudicato:
  - Definitiva e certa (?).
  - Ci vuole un caso, spesso occorre andare fino in cassazione → 10...20 anni.
  - Solo «a posteriori», non è possibile avere la risposta prima che accada il problema
- FAQ del Ministero e dell'Enea
  - È un «parere autorevole» ma non hanno valenza giuridica
  - Di regola le risposte sono «prudenti»: si limitano a (ri)proporre come risposta il testo di legge che si cerca di capire
- Il nostro parere
  - Non ha alcun valore legale, potrebbe anche portarvi fuori strada...
- **Interpello all'Agenzia delle Entrate**
  - La risposta ad un interpello, se correttamente posto e poi applicato, è vincolante per l'amministrazione
  - Se rispettato fornisce presunzione di buona fede
  - **L'Agenzia delle Entrate è proprio l'ente che ha i «cordoni della borsa» e potrebbe procedere al recupero dell'incentivo**

**In Italia il Cittadino deve rispettare la legge anche quando...  
...non si sa bene come fare  
e ci sono anche contraddizioni fra pareri e testo di legge ...in lingua italiana...**

**Molte domande nascono da interpretazioni «estreme» per far rientrare di tutto nel 100%**

# Non è la prima volta che ne parliamo

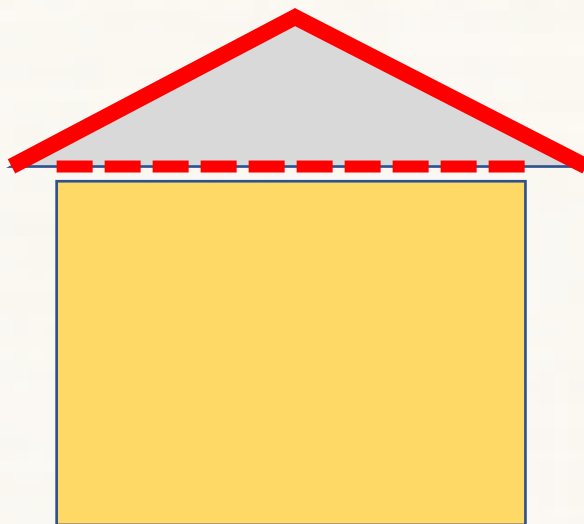
- Ultime novità
- Riassunto
- Problemi e domande senza risposta certa

# Le ultime novità in legge di bilancio...

**Articolo 1, comma 66 della legge 178/2020 del 30/12/2020**

## **Il sottotetto**

*Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente..*



# Le ultime novità in legge di bilancio...

Articolo 1, comma 66 della legge 178/2020 del 30/12/2020

## Funzionalmente indipendente...

Un'unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di **almeno tre** delle seguenti installazioni o *manufatti* di proprietà esclusiva:

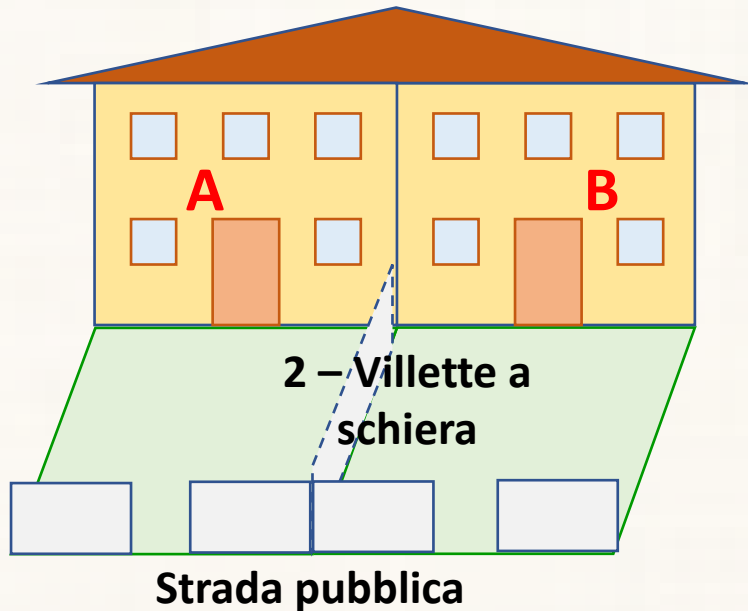
- impianti per l'approvvigionamento idrico
- impianti per il gas
- impianti per l'energia elettrica
- impianto di climatizzazione invernale

**Quindi potrebbero essere  
«funzionalmente indipendenti»  
due o più unità immobiliari  
servite dal medesimo impianto  
centralizzato ?**

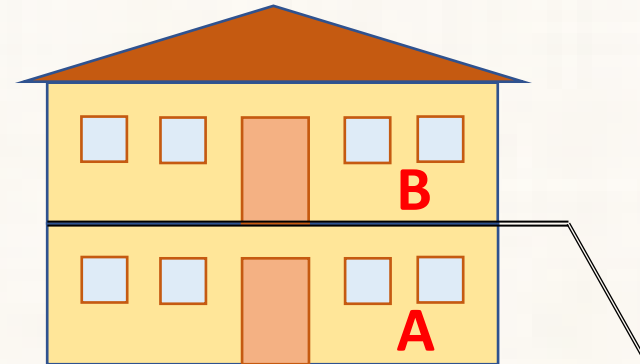
**L'«indipendenza funzionale» serve a rendere indipendenti le valutazioni di doppio salto di classe e 25% coibentazione superficie disperdente...**



# Indipendenza funzionale



**Caso  
semplice**



**Caso meno semplice**  
**I requisiti sono soddisfatti**  
**Il tetto di chi è?**  
**Potrebbe essere una parte comune ma**  
**l'indipendenza funzionale mi fa**  
**assimilare A e B a due unità autonome**  
**per gli scopi di questa legge...**

# Le ultime novità in legge di bilancio...

**Articolo 1, comma 66 della legge 178/2020 del 30/12/2020**

## **Anche gli edifici crollati per terremoto (o ruderi?)**

*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*

**È curiosa la mancanza dell'APE «perché manca il tetto od uno o più muri»...**

*Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi di cui al comma 4 spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione*

# Le ultime novità in legge di bilancio...

## Articolo 1, comma 66 della legge 178/2020 del 30/12/2020

### Nuovo comma 8 – Detrazione massima colonnine di ricarica

Per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 99, la detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, semprechè l'installazione sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo e comunque nel rispetto dei 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
- 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.

**Introdotta un limite di spesa.  
Anche qui l'ADE dirà che sono  
valori riferiti alle unità eccedenti?**

L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare secondo la definizione di cui al comma 1-bis del presente articolo;

# Le ultime novità in legge di bilancio...

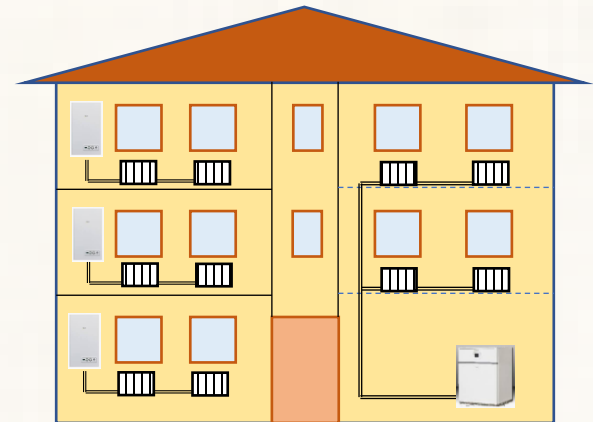
**Articolo 1, comma 66 della legge 178/2020 del 30/12/2020**

**... anche gli edifici plurifamiliari di un unico proprietario**

Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati ...

«... e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento 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»

**Anche i piccoli immobili posseduti da privati,  
fino a quattro unità immobiliari**



# Le ultime novità in legge di bilancio...

**Articolo 1, comma 66 della legge 178/2020 del 30/12/2020**

## **... delibere in condominio**

9bis) Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

*Nuovo: Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole*

**Come può l'assemblea decidere il mio regime fiscale?  
La parte nuova non l'ho capita...**

# Le ultime novità in legge di bilancio...

## Articolo 1, comma 66 della legge 178/2020 del 30/12/2020

### ... assicuratevi bene ...

... L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2912, n. 137, purché questa:

- a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- c) garantisca, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui al presente articolo con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile di cui alla lettera a)

# Le ultime novità in legge di bilancio...

**Articolo 1, comma 66 della legge 178/2020 del 30/12/2020**

**... cartello all'ingresso del cantiere...**

14-bis. 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 2000 n. 77, superbonus 110 per cento  
per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici"***

# Le ultime novità in legge di bilancio...

## Articolo 1, comma 66 della legge 178/2020 del 30/12/2020

### ... ora le pratiche saranno veloci in Comune ...

69. Per l'anno 2021, al fine di consentire ai comuni di fare fronte tempestivamente ai maggiori oneri di gestione in ordine ai procedimenti connessi all'erogazione del beneficio di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, come da ultimo modificato dal comma 66 del presente articolo, è autorizzata l'assunzione, a tempo determinato e **a tempo parziale e per la durata massima di un anno, non rinnovabile**, di personale da impiegare ai fini del potenziamento degli uffici preposti ai suddetti adempimenti, che i predetti comuni possono utilizzare anche in Forma associata, in deroga ai limiti di spesa stabiliti dall'articolo 1, commi 557, 557-quater e 562, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

### ... se prima fanno in tempo a fare questa...

70. Agli oneri derivanti dalle assunzioni di cui al comma 69, i comuni provvedono nei limiti delle risorse finanziarie disponibili a legislazione vigente, nonché di quelle assegnate a ciascun comune mediante riparto, da effettuare con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle Finanze e con il Ministro dell'interno, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, in misura proporzionale sulla base delle motivate richieste dei comuni, da presentare al Ministero dello sviluppo economico entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, di un apposito Fondo istituito nello stato di previsione del Ministero dello sviluppo economico, con una dotazione di 10 milioni di euro per l'anno 2021.



# Le ultime novità in legge di bilancio...

## Articolo 1, comma 66 della legge 178/2020 del 30/12/2020

### Proroghina

- Proroga al 30/06/2022 per tutti
- Proroga al 31/12/2022 per i condomini se al 30/06/2020 60% realizzato → quindi occorre fare uno stato avanzamento?
- Importi del 2022 detraibili in 4 anni, così termina alla stessa data.

Estesi fino al 31/12/2020 anche sconto in fattura e cessione del credito per gli interventi di superbonus

**... ma la proroga è sub judice...**

*74. L'efficacia delle **proroghe** di cui ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea. Restano fermi gli obblighi di monitoraggio e di rendicontazione previsti nel Piano nazionale per la ripresa e la resilienza per tale progetto.*

# FAQ – da tutti

**Hanno emesso FAQ: MISE, ENEA, ADE + interpelli + ...**

*Solo il MISE ne ha emesse una settantina, alcune utili ...*

- A01.4: edificio con più unità immobiliari ed unico proprietario, i locatari non possono nemmeno loro avere superbonus.
- A02.4: anche per gli edifici «collabenti» resta fermo che deve esistere un impianto di riscaldamento (anche se non funzionante) e che riscalda i locali interessati dall'agevolazione...
- A06.6: se cambia legittimamente il numero di unità immobiliari, vale la situazione ante intervento (limiti di spesa per u.i.).
- A07.5: anche se l'impianto è comune, più edifici possono avere il superbonus indipendentemente
- A09.6: si considerano i servizi presenti ante intervento

# FAQ – da tutti

## *Alcune «sviste» nelle FAQ*

- A04.1: il MISE si allinea all'ADE: «come chiarito dall'ADE...»
- A06.4: il MISE si allinea sulla progressività degli importi malgrado il testo nella legge e nel decreto asseverazioni sia inequivocabile...
- A07.1: definizione di impianto termico: dimentica di precisare il punto più importante: una singola stufa in sala scalda tutta la casa?  
Difficile da sostenere...
- A07.2: non esistono gli «impianti ibridi» ma solo generatori ibridi
- A08.9: elusa la domanda, non dice in cosa può consistere il «concorso in violazione» (per esempio, falsa dichiarazione di prestazione del componente fornito od asseverato).
- A09.2: elusa la domanda, come fanno l'APE finale e l'asseverazione ad essere «attività propedeutica alla progettazione»
- A09.7: non basta cambiare le stratigrafie, ci sono anche i ponti termici...

# FAQ – ambigua

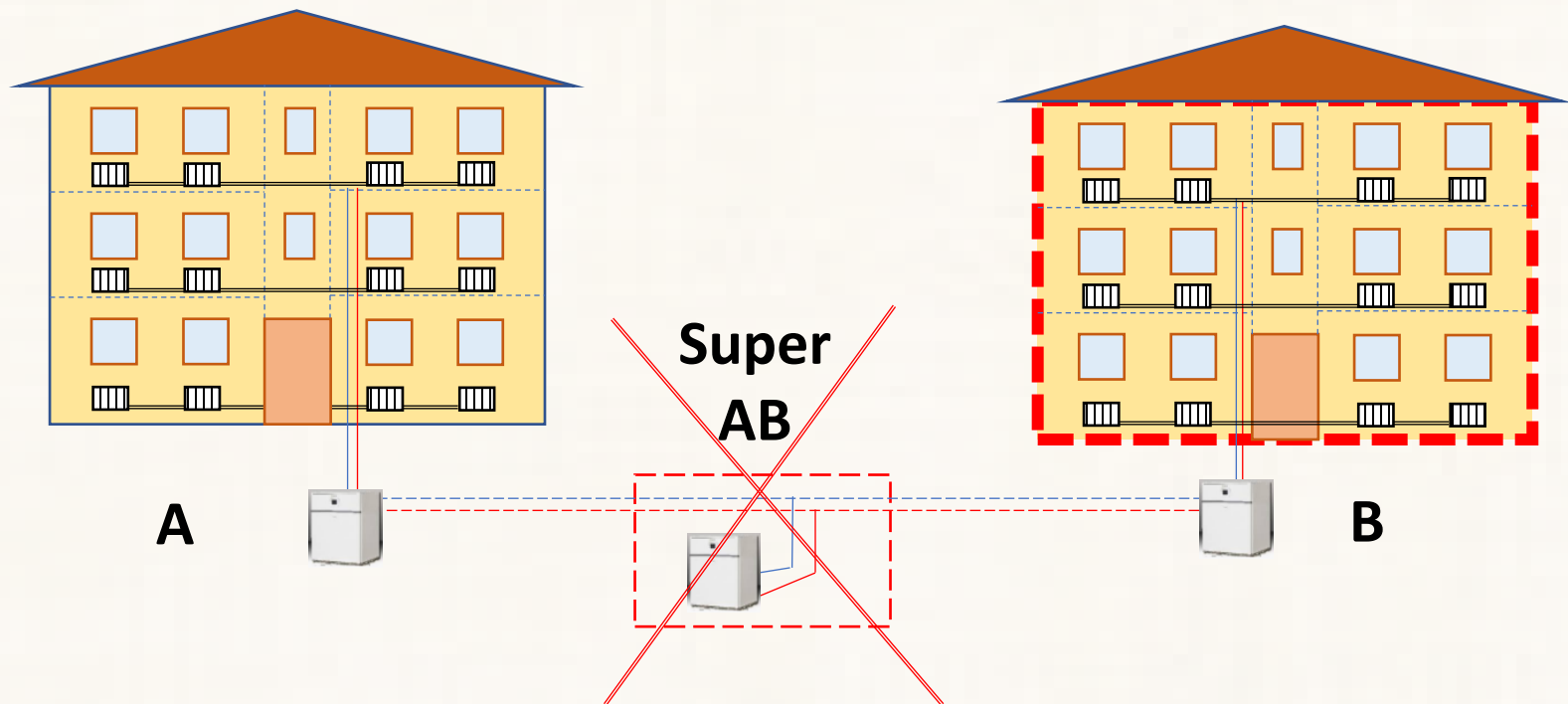
## Una FAQ dispiaciuta

- **A07.3 - Si chiede se in presenza di una precedente sostituzione della caldaia, intervento per il quale si è beneficiato dell'ecobonus, sia possibile effettuare un nuovo intervento rientrante fra quelli ammessi al Superbonus e all'ecobonus**
- **In assenza di specifiche preclusioni, si ritiene che sia possibile fruire del Superbonus o dell'ecobonus nel caso prospettato, nel rispetto di ogni limite e condizione previsto dalla normativa agevolativa di riferimento. Resta fermo l'eventuale accertamento, in concreto, di un utilizzo distorto della agevolazione in esame.**

**Domanda interessante ma risposta molto deludente ed anche minacciosa...**

# Alcune domande inevase...

- É consentito trasformare un impianto centralizzato in una pluralità di impianti centralizzati?



**Ciò consente di eliminare ingenti dispersioni di rete inutili...**

# Alcune domande inevase...

## Nel fare il computo metrico

- Si possono combinare voci provenienti da diversi prezziari  
→ a mio avviso in generale NO perché spesso hanno criteri diversi di valutazione di spese accessorie, manodopera, ecc.
- Si può usare il prezziario di una regione diversa?  
→ a mio avviso in generale NO perché ci saranno aspetti specifici

## Allegato I:

- cosa sono le «opere complementari»?  
→ a mio avviso ciò che non è «essenziale per la tecnologia»
  - Caldaia a condensazione, intubamento condotto scarico fumi compreso, opere di demolizione dell'impianto preesistente no

# Alcune domande inevase...

Intervento trainante in condominio, caldaia a condensazione.

Conseguenza del DM 26/06/2015: obbligo termoregolazione e contabilizzazione...

Fanno parte del trainante solo gli interventi sulla parti comuni...

... quindi valvole termostatiche e ripartitori oppure valvole di zona, cronotermostati e contatori individuali sono esclusi in quanto parti private ...

... e non possono neanche rientrare come trainati perché il singolo non ha un impianto termico da sostituire e dotare di caldaia a condensazione o altro generatore

# Alcune domande inevase...

## Asseverazione speciale per superbonus.

Cosa si assevera specificando che sono state rispettate tutte le norme in materia di «sicurezza»?

- Sicurezza degli impianti e componenti installati (INAIL, cappotto)?
- Sicurezza del cantiere?
- Comunicazione preventiva ASL
- ... ???



# **Due nuove domande inutili...**

**Perché esiste ancora il concetto di trainante e trainato?**

**Il requisito vero è il doppio salto di classe...**

**... è difficile fare un intervento senza intervenire sull'edificio o sull'impianto**

**... i vari «trainanti» hanno impatto molto diverso fra loro**

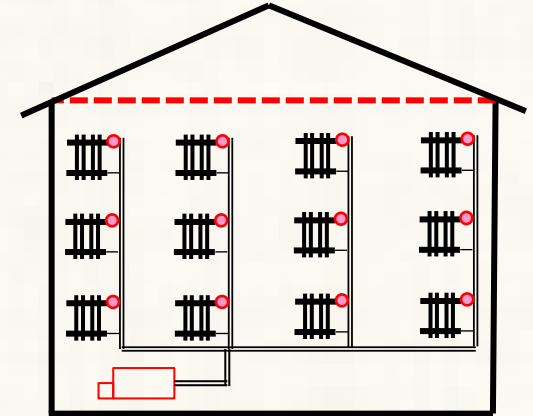
**Perché doppio salto di classe ?**

**Non era più semplice dire «ridurre del 30/35/40 % il fabbisogno di energia primaria non rinnovabile dell'edificio ?**

# Cosa è stato già fatto negli ultimi anni

## Interventi eseguiti finora sugli edifici residenziali esistenti

- Passaggio sistematico all'uso del gas
- Installazione di caldaie a **condensazione**
- Sostituzione di **serramenti**
- Installazione di **termoregolazione e contabilizzazione**
- Installazione di **pannelli fotovoltaici**
- Coibentazione di qualche **sottotetto**
- Caldaie a **biomassa** nelle campagne



## Questi interventi (e non altri) sono stati fatti perché...

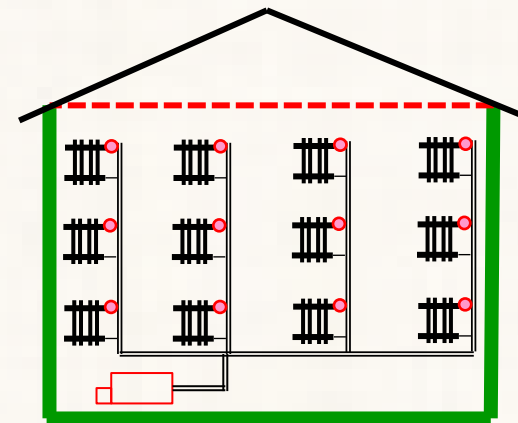
- **semplici da realizzare**
- applicabili a quasi tutti gli edifici
- di entità finanziaria modesta
- con tempo di ritorno interessante oppure con ricadute immediate di confort (finestre)
- **molto incentivati oppure obbligatori per legge**

# Cosa resta da fare

## Coibentazione degli involucri edilizi

### Perché si dovrebbe fare

- Porta un taglio drastico ai consumi per riscaldamento
- Non possibili altre riduzioni significative di consumi **residenziali** intervenendo solo sugli impianti
- Premessa per andare oltre la caldaia a condensazione (pompe di calore possibili solo in edifici coibentati)
- Riduce le differenze nella contabilizzazione
- Coibentazione edifici necessaria per ottemperare ai programmi UE a lungo termine



### Perché non è stato fatto finora

- Interventi con tempo di ritorno molto lungo (20...40 anni)
- Interventi impegnativi dal punto di vista tecnico e finanziario
- Rischio di insuccesso e di conseguenze negative

# Gli incentivi «tradizionali» in sintesi

- Conservazione del patrimonio edilizio 36...50% «**Bonus casa**» → Strutturale
  - Miglioramento prestazione energetica edifici 50 ... 65% «**Ecobonus**»
    - 344 - Interventi complessi → -20% rispetto ad edificio nuovo
    - 345 - Coibentazione involucro edilizio (pareti, tetto, finestre...)
    - 346 - Solare termico
    - 347 - Installazione caldaie a condensazione + pompe di calore + altri generatori
  - Miglioramento sismico 70 ... 85% «**Sismabonus**»
    - Differenziato in base alla zona sismica ed al numero di salti di classe di rischio
  - Fotovoltaico
    - Scambio sul posto
    - Conto energia
  - Bonus facciate
- ... e anche conto termico...

**Detrazione in 10 rate (5 per sismabonus)**  
**Non risolto il finanziamento iniziale**  
**Problema degli incapienti**  
**Incentivi da confermare di anno in anno**  
**Limiti di spesa**

# Elementi caratterizzanti le detrazioni «ordinarie»

- **Aliquota** della detrazione
- **Base detraibile**: cosa rientra nella detrazione fiscale
- **Massimale** detraibile o massimale di spesa
- **Durata** della detrazione (n° rate annuali)  
→ 5...10 (in origine 3!)
- **Documentazione tecnica** da produrre
  - Bonus casa: Pratica edilizia
  - Ecobonus:
    - Asseverazione tecnico conformità misure applicate e congruità dei costi
    - Casi «semplici»: dichiarazioni dei produttori e dell'installatore
  - Sisma bonus: Asseverazione tecnico miglioramento classe sismica
- **Documentazione amministrativa** da produrre
  - Bonus casa: Pratica Enea se impatta efficienza energetica (non critico)
  - Ecobonus: Pratica ENEA,
  - Sisma bonus: asseverazione rischio sismico

**Valutazione congruità costo aggiunta per tutti gli interventi Ecobonus. Nei «casi semplici» di Ecobonus, costi specifici in allegato I DM requisiti**

**Fermi restando gli obblighi applicabili agli interventi, a prescindere dalla detrazione SCIA, CILA, ... relazione DM 26/06/2015...**

# Una novità del decreto requisiti minimi

Il decreto requisiti minimi per Ecobonus, pubblicato in agosto sul sito MISE, ha ridefinito i requisiti per tutti gli interventi soggetti ad Ecobonus.

- Sono individuate di fatto tre categorie di intervento «ECOBONUS»
- Aggiunta seconda verifica di congruità del costo, prezziari o costi unitari in allegato I

## «Caso semplice di Ecobonus»

Caratteristiche tecniche dell'intervento confermate da certificazioni dei produttori

Seconda verifica di costo in base ai costi specifici in allegato I

## Ecobonus «normale»

Caratteristiche tecniche dell'intervento asseverate da un tecnico abilitato

Seconda verifica di costo in base ai prezziari regionali a cura del tecnico

## «Ecobonus con superbonus»

Caratteristiche tecniche dell'intervento asseverate da un tecnico abilitato + asseverazione specifica

Seconda verifica di costo in base ai prezziari regionali a cura del tecnico

# Gli incentivi «migliorati» dal superbonus

- **Miglioramento prestazione energetica 50 ... 65% «Ecobonus»**

- Coibentazione involucro edilizio (pareti, tetto, pavimenti...)
- Installazione caldaie a condensazione, pompe di calore, ibridi, solare termico, caldaie biomassa, microgenerazione, collegamento a reti di teleriscaldamento...



- **Miglioramento sismico 70...85% «Sismabonus»**

- Differenziato in base alla zona sismica ed al numero di salti di classe di rischio

- **Fotovoltaico**

- Pannelli
- Batterie
- Colonnine

**Detrazione portata a 110 % - art. 119**  
**Rate ridotte a 5 e Limiti di spesa elevati**  
*... per spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31/12/2021...*

**+ Cessione del credito vera per tutti art. 121 !**



**Il «superbonus» si applica ad interventi che erano già di per se ammissibili a detrazione fiscale. Si applicano quindi tutte le condizioni relative alle detrazioni fiscali più quelle supplementari che danno diritto al «superbonus»**

# Gli interventi ecobonus incentivati «superbonus»

- **Sono interventi incentivati**  
→ seguono i requisiti «ordinari» per l'incentivo se trainati, condizioni aggiuntive per il trainante
- **Sono interventi di riqualificazione energetica**  
→ seguono tutte le regole del DM 26/06/2015  
... o analoga regolamentazione regionale...
- **Sono interventi che possono avere bisogno di autorizzazioni edilizie**  
→ regolarità edilizia
- **Sono interventi che producono un salto di classe**  
→ decadenza di tutti gli APE preesistenti

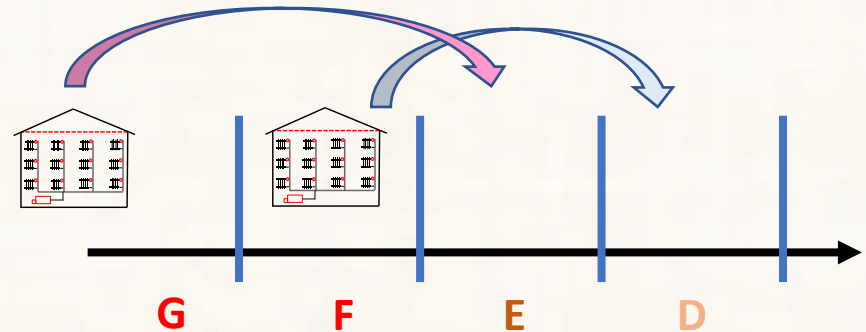


# Per ottenere il 110% con «ecobonus»...

Ci sono due requisiti per «promuovere» al 110% l'«ecobonus»

1. Guadagnare due classi (APE prima e dopo)
2. Deve essere presente almeno un intervento «trainante»,  
in alternativa:

- a) Coibentazione di **superfici opache** per almeno il 25% della superficie disperdente dell'edificio e **rispetto dei CAM** per il materiale coibente (comma 1 lettera a)
- b) Installazione di un generatore fra quelli previsti: condensazione, pompa di calore, ibrido, solare termico, biomassa, microcogenerazione nelle parti comuni (comma 1, lettera b)
- c) Installazione di un generatore fra quelli previsti in unità immobiliari singole o indipendenti (comma 1, lettera c) → **≈ stessi generatori a valle della conversione in legge**



**Esclusi A1, A8 e A9**

# 110% con «ecobonus»: ci vuole il doppio salto...

*Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo 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, **devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno***

- **Ai fini della verifica del guadagno di due classi contano TUTTI** gli interventi di miglioramento della prestazione energetica **simultanei** (*interventi sulla rete di distribuzione, termoregolazione per chi non l'avesse fatta, solare termico, fotovoltaico, ...*)
- La verifica del salto di due classi si fa con APE nazionale prima e dopo l'intervento
- Occorre considerare tutti i servizi presenti nell'edificio (effetto «zavorra»)

*... 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, rilasciato da un tecnico abilitato **nella forma della dichiarazione asseverata**...*

# Il «traino»

2. **L'aliquota prevista al comma 1**, alinea, **si applica anche a tutti gli altri interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del citato decreto-legge n. 63 del 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 90 del 2013, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento di efficientamento energetico previsti dalla legislazione vigente e **a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al comma 1****

**L'aliquota del 110%** si estende a tutti gli interventi Ecobonus che vengano eseguiti **contemporaneamente** a quelli che determinano l'ottenimento del 110%.

L'estensione

- **Vale sicuramente** per l'aliquota
- **non dovrebbe valere** per il numero di rate e per i limiti di spesa ma AgE ...

**Circolare 24 del 08/08/2020 Agenzia delle Entrate  
Pag. 29 applica i 5 anni anche ai trainati**

**Anche gli interventi «trainati»  
concorrono al raggiungimento del doppio salto di classe**

# Quando è «contemporaneo»

Perché si possa dire che degli interventi sono «**simultanei**» e quindi c'è il «**traino**» :

- **Occorre** che le **date delle spese** sostenute per gli interventi **trainati** siano **comprese** nell'intervallo
  - fra la data di **inizio lavori**
  - e la data di **fine lavori dell'intervento trainante**
- **Ove possibile**, gli interventi siano inseriti nella stessa relazione tecnica di cui al Decreto relazioni tecniche.

... è sempre «possibile» ed è anzi «necessario» se si vuole che se ne tenga conto ai fini del doppio salto di classe

→ Non prendete rischi: stessa relazione tecnica...

# Il «traino» con la coibentazione

## **DL 34/220 - L77/2020 – Art. 119 – comma 1 – lettera a)**

*interventi di isolamento termico **delle superfici opache verticali, orizzontali ed oblique** che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al **25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo...***

- Il 25% deve essere raggiunto con le sole superfici opache, non contano le sostituzioni di finestre al fine di raggiungere il 25%
- il 100% comprende TUTTE le superfici disperdenti, anche i pavimenti
- I limiti di spesa per unità immobiliare sono differenziati in base al numero delle unità immobiliari: **50,000 – 40,000 /u.i. per 2...8 – 30,000/u.i. oltre**
- Le trasmittanze dei singoli elementi su cui si interviene considerati devono rispettare i limiti per l'accesso all'incentivo di cui al comma 345 (coibentazione)
- **Valgono anche tutti i requisiti posti dal DM 26/06/2015**
  - Come minimo, ristrutturazione importante di 2° livello (1° livello in alcuni casi)
  - **Obbligo accessorio di termoregolazione** per singolo ambiente o per singole unità immobiliare assistito da compensazione climatica
  - **Trasmittanza media  $H_t$  della parte dell'involucro edilizio su cui si è intervenuti...**

# I CAM

*I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017.*

... se ne dovrebbe dedurre che si deve applicare il solo articolo 2.4.2.9 relativo agli isolanti termici ed acustici che prescrive numerose caratteristiche di prodotto.

- Il costruttore dovrà garantire il rispetto di questi requisiti con una delle certificazioni di prodotto ammissibili
  - dichiarazione ambientale di prodotto di tipo III (EPB) rif. Norme EN 15804 ed ISO 14025
  - certificazione di prodotto rilasciata da organo di valutazione che attesti il contenuto di riciclato attraverso un bilancio di massa esplicito (ReMade in Italy, Plastica Il Vita, ...)
  - certificazione di prodotto rilasciata da organo di valutazione che attesti il contenuto di riciclato attraverso la verifica di una autodichiarazione del produttore secondo ISO 14021
  - Ispezione in fase di produzione, in conformità a ISO/IEC 17020
- **Il progettista deve inserire nel progetto i criteri di selezione dei materiali e l'obbligo di verifica a cura dell'esecutore**

**→ Occorrerà tracciare i materiali isolanti utilizzati per le superfici opache dell'involucro edilizio.**

# Il traino con il generatore: condominio

**DL 34/220 - L77/2020 – Art. 119 – comma 1 – lettera b)**

***b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con **impianti centralizzati** per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria:***

- ***a **condensazione**, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013,***
- ***a **pompa di calore**, ivi inclusi 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***
- ***ovvero con impianti di **microcogenerazione*****
- ***o a **collettori solari*****
- ***nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 ... l'allaccio a sistemi di **teleriscaldamento efficiente**, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.***

***Max 20.000 € per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio **fino a otto unità immobiliari*****

***Max 15.000 € per il numero di unità immobiliari per edifici con **più di otto unità immobiliari*****

***È riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito***



# Il traino con il generatore: unità singole

**DL 34/220 - L77/2020 – Art. 119 – comma 1 – lettera c)**

*c) interventi su edifici unifamiliari o su unità immobiliari all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria*

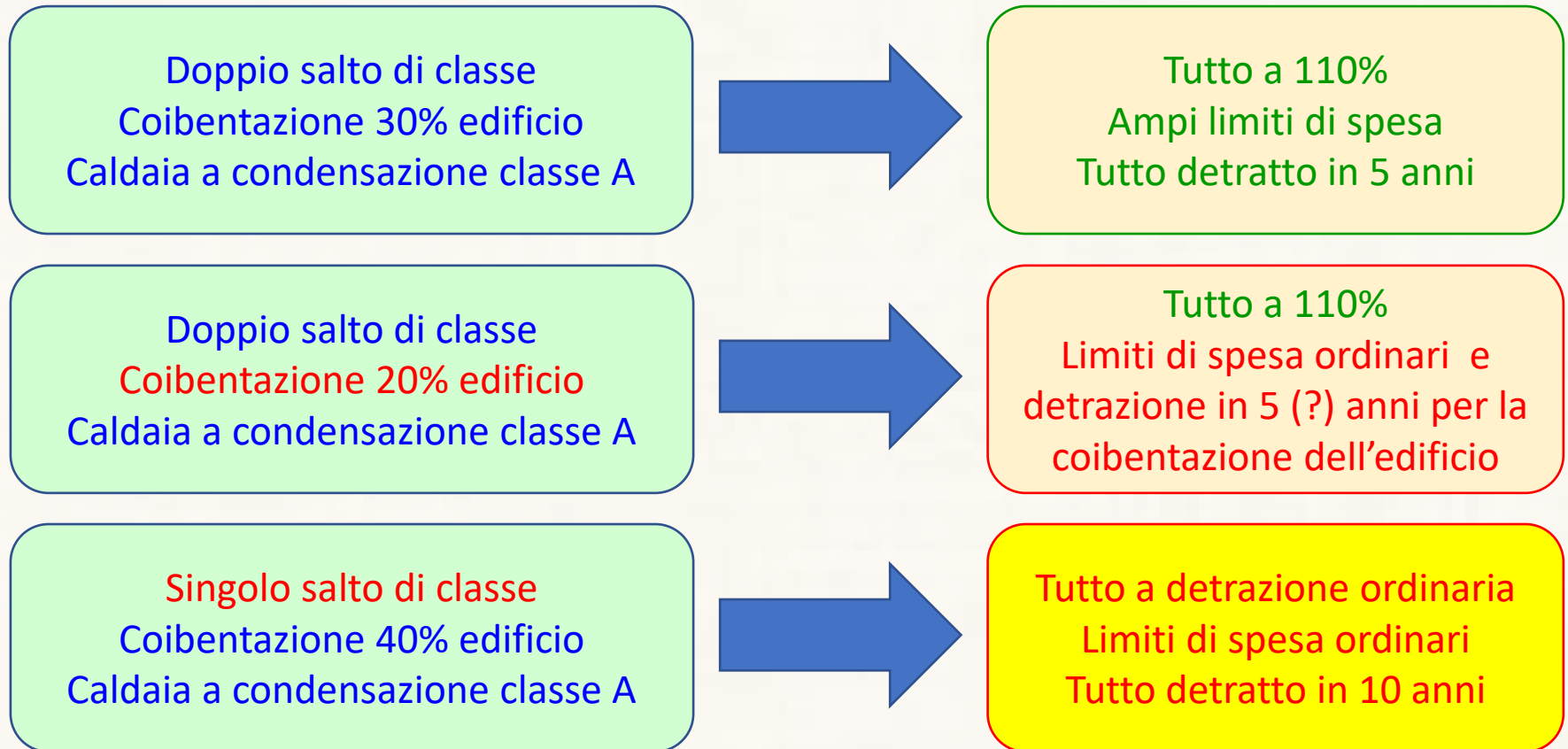
- **a condensazione**, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013 (**non serve classe V, VI o VIII di regolazione !**)
- **a pompa di calore**, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6
- ovvero con impianti di **microcogenerazione**
- **a collettori solari**
- 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 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con **caldaie a biomassa** aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle di cui al DM 7/11/2017 n. 186
- 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, l'allaccio a **sistemi di teleriscaldamento efficiente**, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

**La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000**

**È riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.**



# Esempi



# Chi può avere il 110%?

- Interventi su parti comuni in condominio: tutti senza limiti
- Interventi su due unità immobiliari singole: da parte di privati
- IACP
- Cooperative di abitazione
- ...

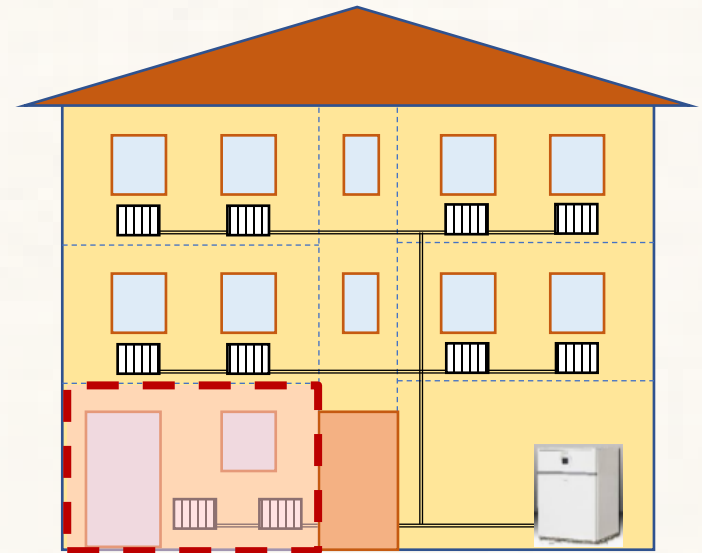
... quindi... superbonus per ecobonus:

- In condominio a prevalente destinazione residenziale 110% per tutti gli interventi su parti comuni, non vale per le parti private (finestre) appartenenti a società
- In caso di edificio plurifamiliare di proprietà di una singola persona fisica, non è possibile superbonus

**Il superbonus su ecobonus, per le persone fisiche compete per un massimo di due unità immobiliari**

# Condomini «misti»

- Condominio con «prevalente destinazione d'uso residenziale»  
→ almeno 50% millesimi appartamenti
- Unità immobiliare non residenziale, ufficio o negozio
  - **Beneficia dell'aliquota 110%**  
per tutti gli interventi sulle **parti comuni**  
→ ad esempio, coibentazione delle pareti opache, intervento sull'impianto centralizzato di riscaldamento, ...
  - **Beneficia dell'aliquota ordinaria**  
per tutti gli interventi sulle **parti private**  
→ ad esempio sostituzione della vetrina del negozio o delle finestre con infissi.



# Come funziona per gli altri interventi

- **Sisma bonus**

- Gli interventi di miglioramento della classe sismica hanno tutti diritto al 110%
- Corollario: viene a mancare la differenza di incentivo in funzione dell'entità del miglioramento
- Detrazione fiscale 90% anche sulla polizza su rischio eventi calamitosi se si cede il credito ad un'impresa di assicurazione

- **Pannelli fotovoltaici 110%**

- L'installazione deve essere contemporanea a Ecobonus o Sismabonus 110 %
- Va bene tutto nel limite di spesa di 2400 €/kWp (\*) e 48.000 € totali.  
*(\*) 1600€/kWp in caso di interventi art. 3 comma 1 lettere d), e) ed f) DPR 380/2001*
- Si deve rinunciare a qualsiasi altro incentivo, compreso lo scambio sul posto, e cedere al GSE l'energia elettrica in eccesso

- **Batterie 110%** a complemento dell'installazione di pannelli fotovoltaici, anche in un momento successivo, limite 1000 €/kWh  
*(10 anni x 365 cariche complete = 3650 cariche, 1000/3650 = 0,27 €/kWh!!!)*

- **Posti di ricarica auto 110%**, solo se contemporaneo a Ecobonus 110%

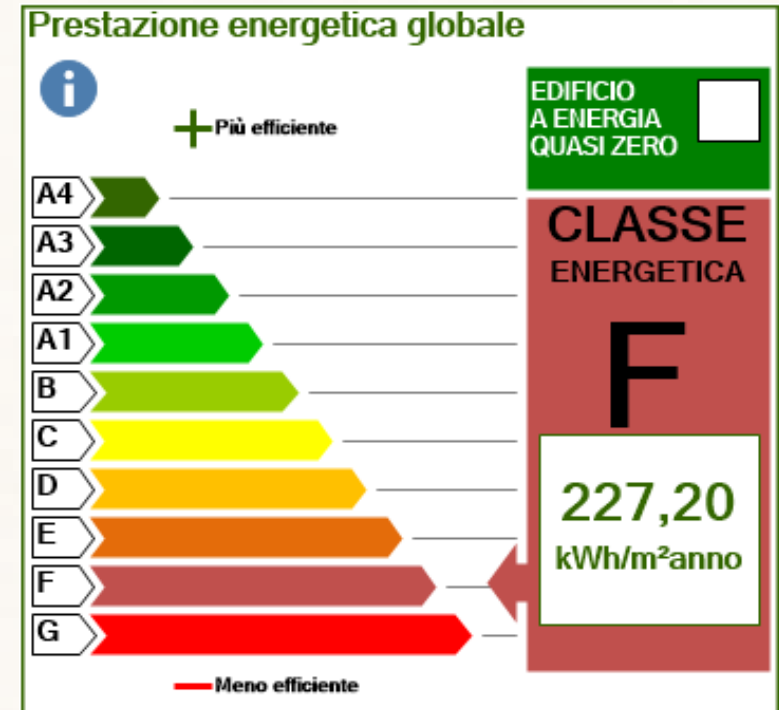
- **Bonus casa:** resta al 50% ma potrà usufruire della cessione del credito art. 121

# Per ottenere il 110% con «ecobonus»

## Cosa si deve fare in pratica...

- Non possibile guadagnare due classi solo installando la caldaia a condensazione  
→ **Necessari interventi anche sull'involucro**
- Non si può installare una pompa di calore in un edificio che non sia coibentato  
→ **Necessari interventi anche sull'involucro**
- **Quasi sicuramente occorre il cappotto...**  
ma visto l'onere residuo molto modesto per il committente conviene coibentare il più possibile l'edificio.
- In alcuni casi potrebbe bastare caldaia e sottotetto anche senza arrivare al 25 % della superficie disperdente (condominio), aggiungendo anche un po' di solare termico.
- Opportuno valutare anche il rifacimento della rete di distribuzione.  
In un edificio con parecchi decenni le tubazioni sono incrostate e sono a rischio rottura, quindi c'è una buona occasione per la loro sostituzione (all'esterno, sotto il nuovo cappotto?)
- **Con edifici unifamiliari già coibentati e con pannelli radianti, ci si può arrivare con pompa di calore**, eventualmente con un po' di fotovoltaico
- **Bollitore a pompa di calore (ottimo con FV) o solare termico**  
per migliorare la prestazione energetica anche per l'acqua calda sanitaria.

# Esempio 12 appartamenti



**G > 232,73**

**F < 232,73**

**E < 172,89**

**D < 132,99**

«Sorvolare» una classe richiede almeno 23...26% di riduzione consumi

Caso sfortunato: siamo per poco in classe F...

In questo caso l'obiettivo è 133 kWh/m<sup>2</sup> anno

I consumi devono scendere del 42%

# Esempio 12 appartamenti



|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Partenza                 | 227 kWh/m <sup>2</sup>       |
| Sottotetto isolato – 16% | 191 kWh/m <sup>2</sup>       |
| Caldaia, valvole - 26%   | 140 kWh/m <sup>2</sup>       |
| Cappotto - 13 %          | <b>123 kWh/m<sup>2</sup></b> |
| Finestre + PT – 27%      | <b>78 kWh/m<sup>2</sup></b>  |

**L'intervento delle finestre comprende anche l'eliminazione dei ponti termici**  
montando le nuove finestre a filo cappotto.

**G > 232,73**  
**F < 232,73**  
**E < 172,89**  
**D < 132,99**



# Esempio 12 appartamenti



**G > 232,73**  
**F < 232,73**  
**E < 172,89**  
**D < 132,99**

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Partenza                 | 227 kWh/m <sup>2</sup>       |
| Sottotetto isolato – 16% | 191 kWh/m <sup>2</sup>       |
| Caldaia, valvole - 26%   | 140 kWh/m <sup>2</sup>       |
| Solare termico - 13 %    | <b>122 kWh/m<sup>2</sup></b> |

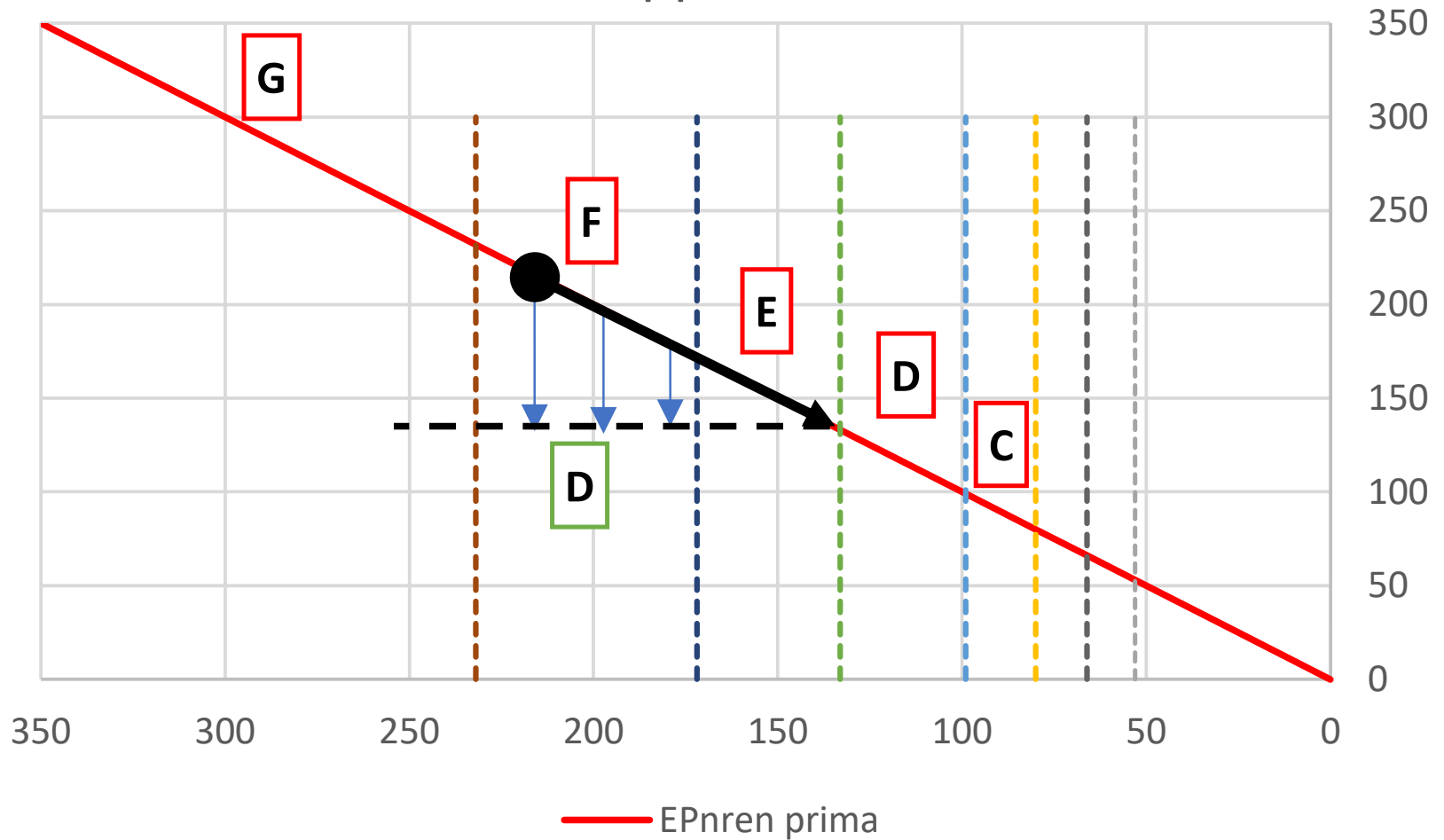
In condominio non è escluso farcela con la caldaia a condensazione (se non c'era) + sottotetto + acqua calda sanitaria in pompa di calore o solare termico.

**Nel conteggio entra anche l'acqua calda sanitaria che fa da «zavorra» per il doppio salto di classe (o collabora se si interviene)**

Da valutare caso per caso

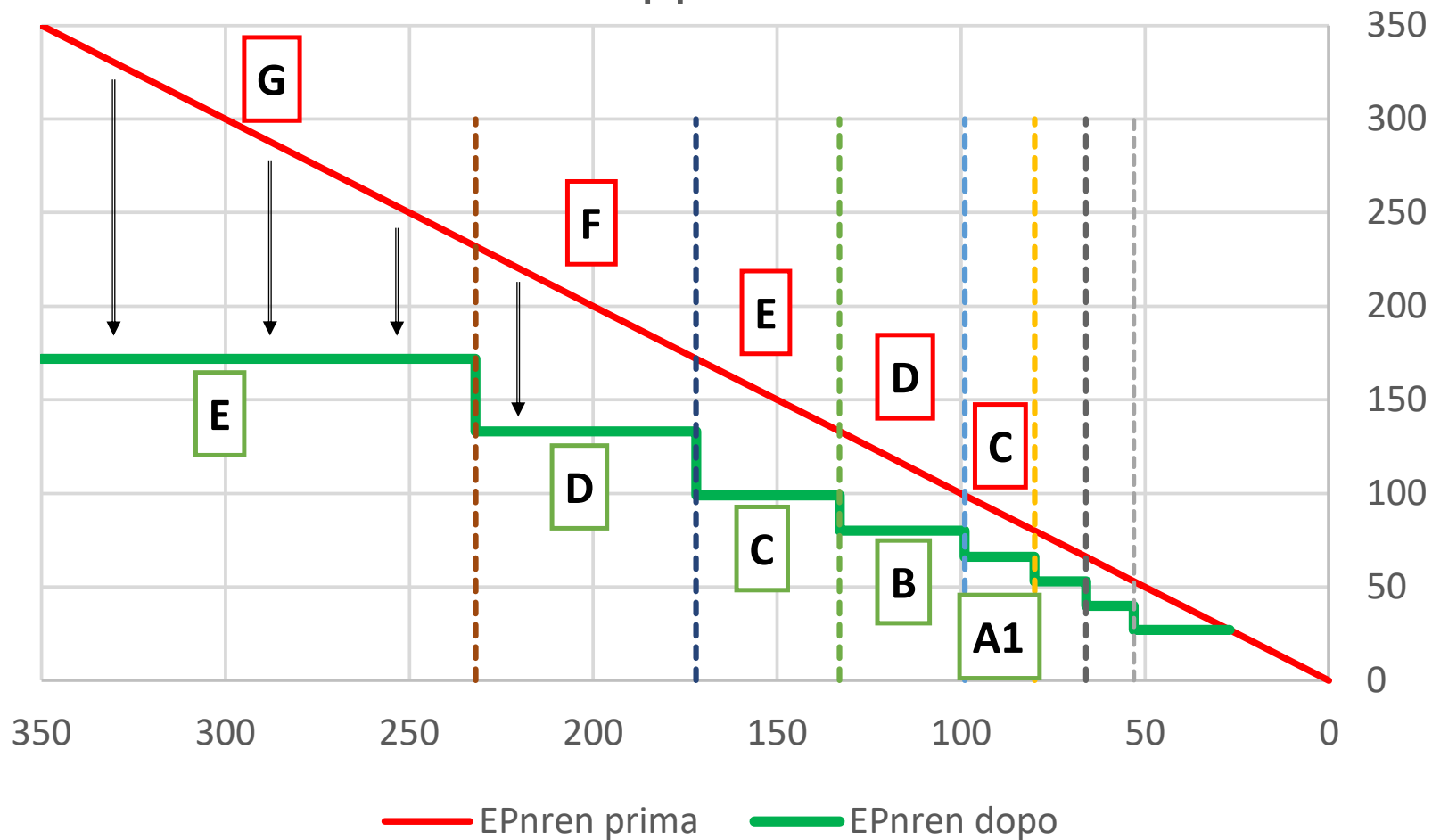


## Doppio salto



# Quanto occorre risparmiare

## Doppio salto



# Quanto occorre risparmiare

| <i>EP relativo</i> | <b>Classe</b> | EP assoluto | <b>Salto min</b> | <b>Salto max</b> |
|--------------------|---------------|-------------|------------------|------------------|
| <i>p.u.</i>        | kWh/m²a       | kWh/m²a     |                  |                  |
| 0,4                | <b>A4</b>     | 27          |                  |                  |
| 0,6                | <b>A3</b>     | 40          | <b>0%</b>        | <b>33%</b>       |
| 0,8                | <b>A2</b>     | 53          | <b>33%</b>       | <b>50%</b>       |
| 1                  | <b>A1</b>     | 66          | <b>25%</b>       | <b>40%</b>       |
| 1,2                | <b>B</b>      | 80          | <b>20%</b>       | <b>33%</b>       |
| 1,5                | <b>C</b>      | 99          | <b>17%</b>       | <b>33%</b>       |
| 2                  | <b>D</b>      | 133         | <b>20%</b>       | <b>40%</b>       |
| 2,6                | <b>E</b>      | 172         | <b>25%</b>       | <b>42%</b>       |
| 3,5                | <b>F</b>      | 232         | <b>23%</b>       | <b>43%</b>       |
| 5                  | <b>Gmax</b>   | 331         | <b>26%</b>       | <b>48%</b>       |

**Il concetto di «doppio salto di classe crea situazioni molto differenziate...**

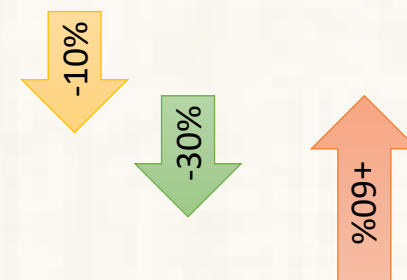
# Tecnologie di riferimento

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Climatizzazione invernale | <b>Generatore a combustibile gassoso (gas naturale)</b> nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 8 dell'Appendice A all'Allegato 1 del DM requisiti minimi e con relativa efficienza dei sottosistemi di utilizzazione di cui alla tabella 7 della stessa Appendice.          |
| Climatizzazione estiva    | Macchina frigorifera a compressione di vapore a motore elettrico nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 8 dell'Appendice A all'Allegato 1 del DM requisiti minimi e con relativa efficienza dei sottosistemi di utilizzazione di cui alla tabella 7 della stessa Appendice. |
| Ventilazione              | Ventilazione meccanica a semplice flusso per estrazione nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 9 dell'Appendice A all'Allegato 1 del DM requisiti minimi                                                                                                                    |
| Acqua calda sanitaria     | <b>Generatore a combustibile gassoso (gas naturale)</b> nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 8 dell'Appendice A all'Allegato 1 del DM requisiti minimi e con relativa efficienza dei sottosistemi di utilizzazione di cui alla tabella 7 della stessa Appendice.          |

# Rendimenti tipici

| Tecnologie                     | Efficienza grezza |     | Fattore | Rendimento        |     |
|--------------------------------|-------------------|-----|---------|-------------------|-----|
|                                | %                 |     |         | %                 |     |
|                                | min               | max |         | min               | max |
| <b>Caldaia tradizionale</b>    | 75                | 90  | 1,05    | 71                | 86  |
| <b>Caldaia a condensazione</b> | 92                | 100 | 1,05    | 88                | 95  |
| <b>Pompa di calore</b>         | 280               | 400 | 1,95    | 144               | 205 |
| Stufa o caminetto              | 40                | 50  | 0,2     | 200               | 250 |
| Caldaia a biomassa             | 70                | 85  | 0,2     | 350               | 425 |
| Pompa di calore e FV           | 300               | 400 | 0       | 1,5/quota coperta |     |
| Solare termico (quota coperta) |                   |     | 0       | 1,0/quota coperta |     |

Esempi di variazioni indicative per effetto dell'impianto



Il resto lo deve fare l'involucro

# Condizioni amministrative

**Per avere diritto al 110% ( art. 119)**

1. **Doppio APE** per confermare il doppio cambio di classe (Ecobonus)  
«nella forma di dichiarazione asseverata» → lo fa anche il progettista/dir lavori/...
2. **Asseverazione da parte di un tecnico abilitato** con dimostrazione
  - A. **rispetto requisiti** dei singoli interventi come da regolamentazione incentivi,
  - B. **congruità del prezzo**
3. **Pratica ENEA (modelli C, D ed asseverazione specifica)**
4. **Asseverazione di miglioramento sismico** per sismabonus da progettista, direttore lavori e collaudatore, con contestuale asseverazione congruità del prezzo
5. Solo per avere diritto alla la cessione del credito o allo sconto in fattura  
**Visto di conformità** da parte di soggetti abilitati (CAF, commercialisti, ...)  
*Non richiesto se il committente si tiene il credito d'imposta ordinario*

**Il professionista che rilascia l'asseverazione deve essere assicurato per l'intero importo dei lavori asseverati (sia l'amministrativo che il tecnico)**

***Tecnici infedeli: 2.000...15.000 € per attestazione non veritiera...***

# Cessione del credito per tutti

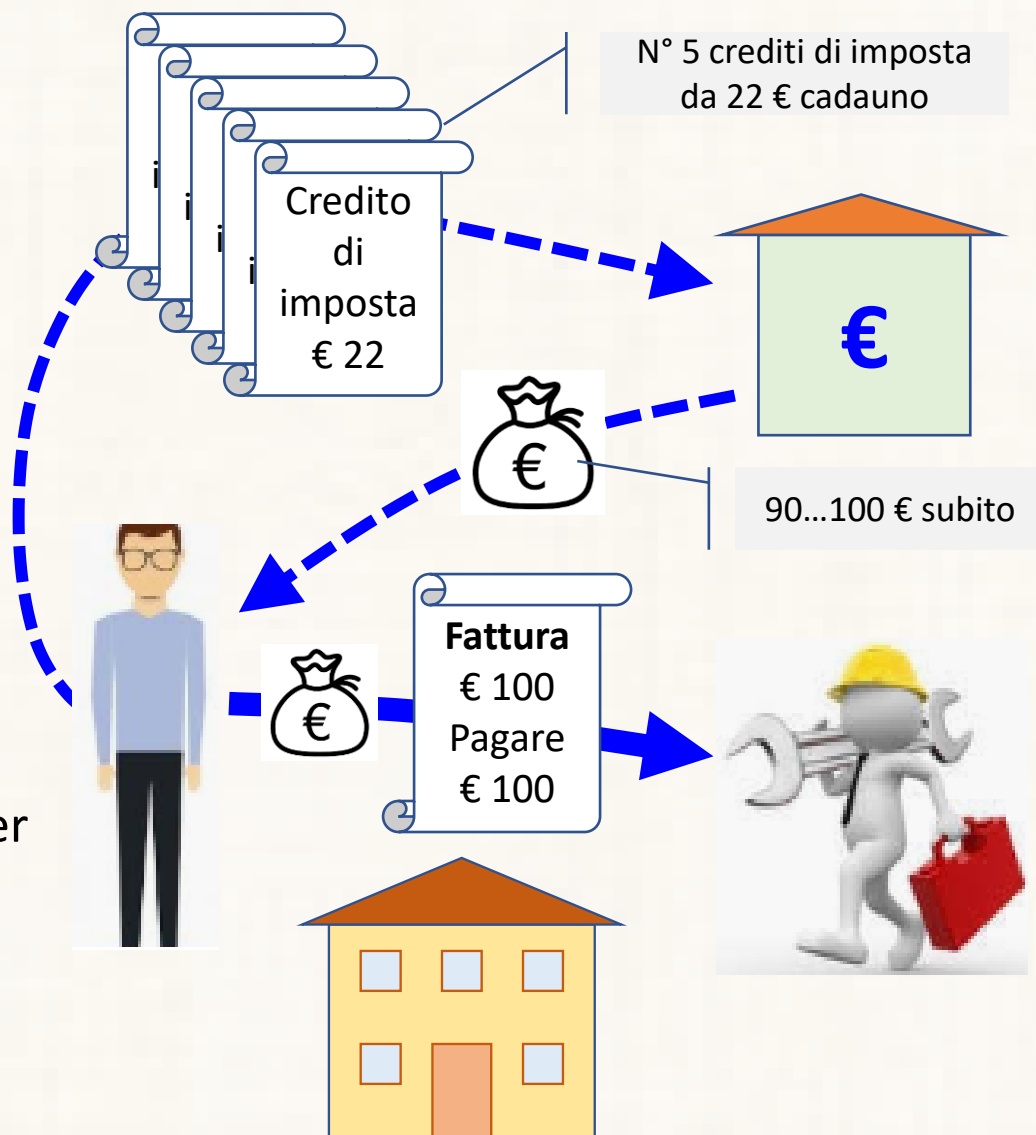
- **L'articolo 121** istituzionalizza la possibilità di **cedere il proprio credito di imposta** o di avere uno **sconto in fattura** per lavori fatturati negli anni 2020 e 2021, per
  - Bonus casa
  - Ecobonus
  - Sismabonus
  - Facciate
  - Installazione impianti fotovoltaici e batterie
  - Posti ricarica auto
- Ciascuna rate di credito deve essere utilizzata nell'anno stesso in cui matura

*Occorre trovare la banca che finanzia fino alla maturazione del credito di imposta...*

*Ci vuole il visto di regolarità amministrativa per utilizzare questa opportunità*

# Cessione del credito

- Cessione del credito
  - Il contribuente paga i lavori
  - Il contribuente **matura il credito di imposta** (deve avere titolo ad averlo ed aspettarlo)
  - Il credito viene ceduto ad altro soggetto, che lo liquiderà con un importo inferiore.  
**Il margine** ripaga costi amministrativi, rischio ed interessi.
- Il credito può essere ceduto per esempio alla banca che abbia finanziato l'intervento, anche prima dell'inizio lavori.





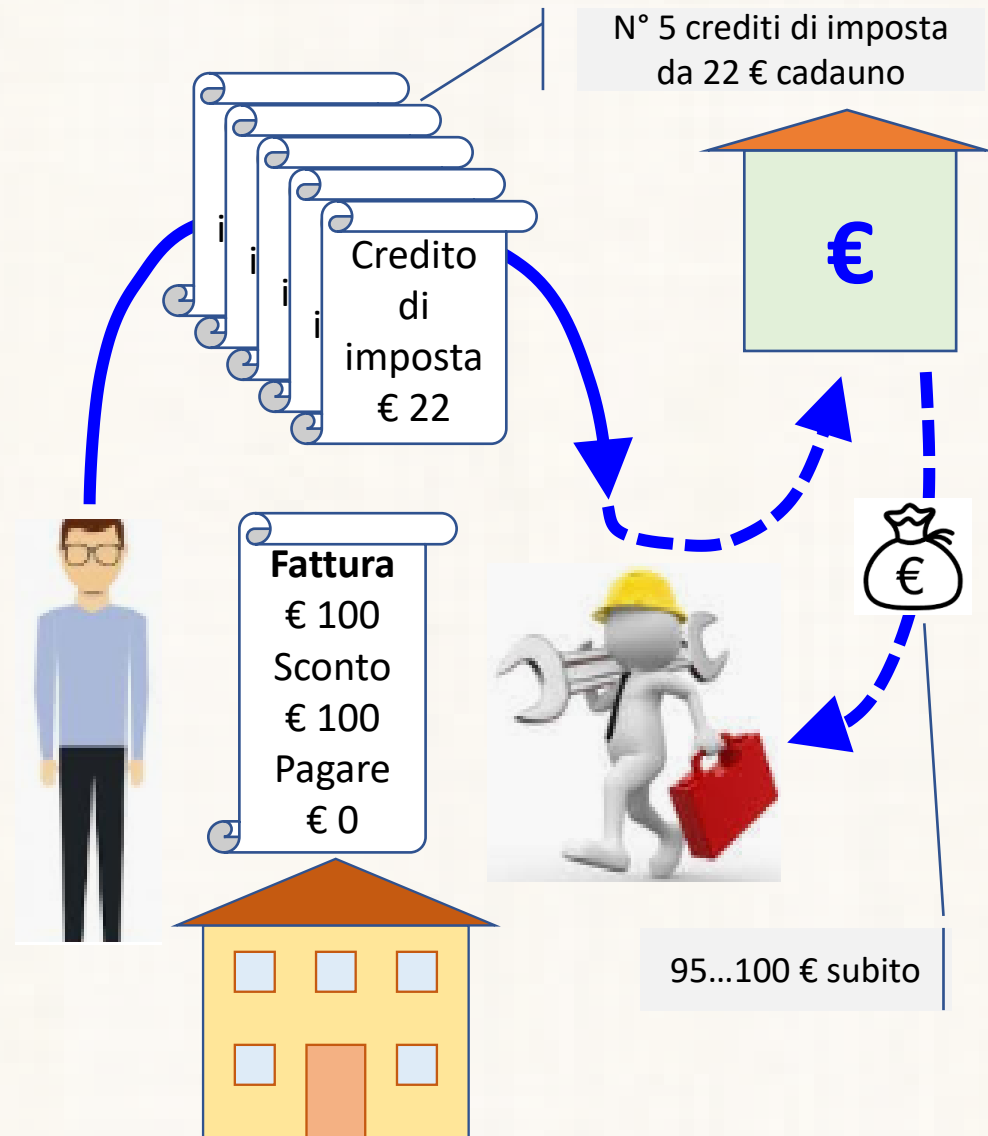
# Sconto in fattura (e cessione eventuale)

- Sconto in fattura

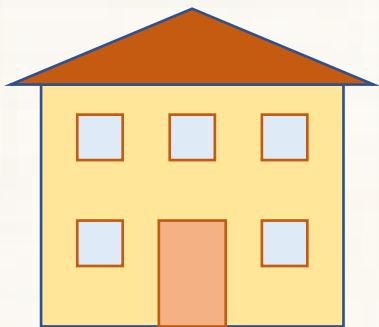
- Il fornitore acquisisce totalmente o parzialmente il credito di imposta futuro del cliente nei tempi e negli importi previsti
- In cambio, fa uno sconto nella fattura pari all'ammontare della fattura stessa
- La differenza fra credito acquisito e sconto accordato remunera gli interessi.

**Circolare 24: la detrazione al fornitore è pari al 110% dello sconto...  
Il resto è maturato dal committente**

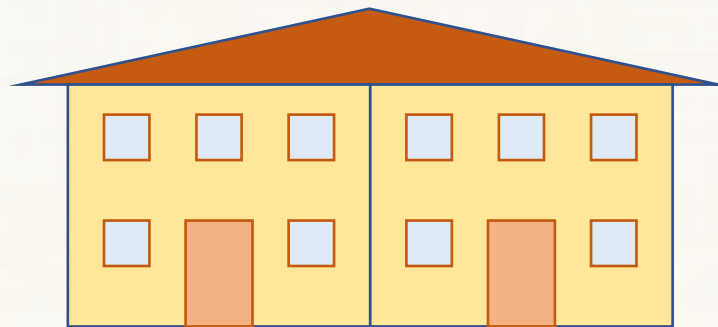
- Il fornitore può a sua volta cedere il credito di imposta, per esempio alla banca che abbia finanziato l'intervento.



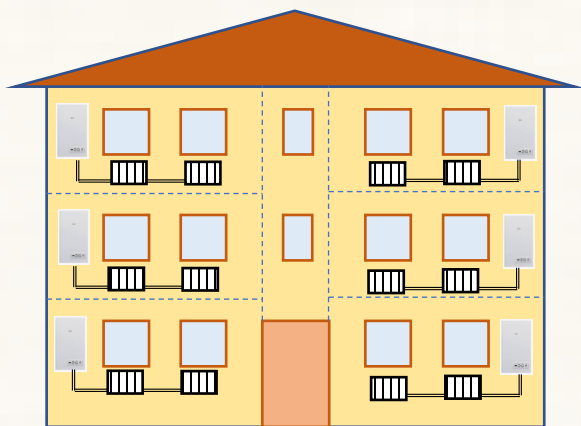
# Un po' di piccoli casi (... casini ...) per iniziare



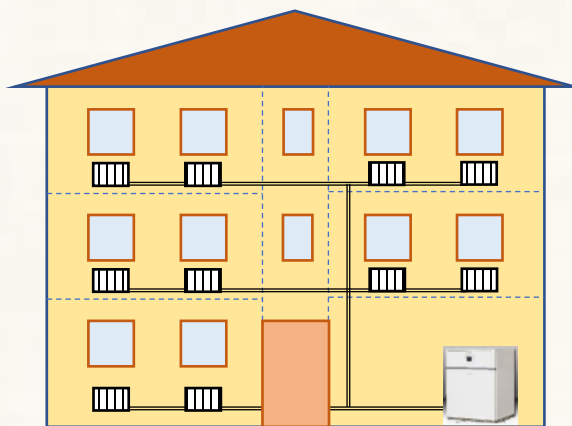
1 - Edificio  
unifamiliare isolato



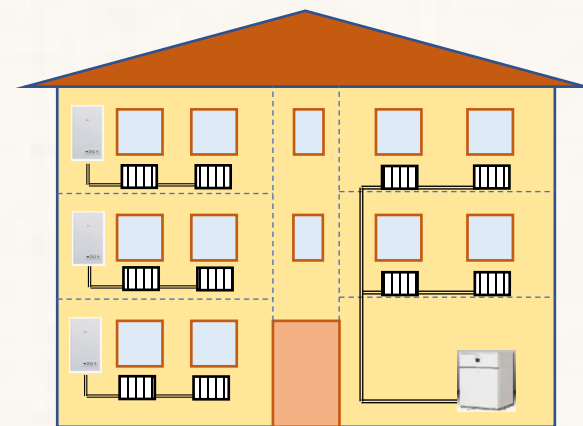
2 - Villette a  
schiera



3 - Condominio con  
impianti autonomi



4 - Condominio con  
impianto centralizzato



5 - Edificio plurifamiliare  
con unico proprietario

# Chi è «l'intero edificio»?

**Ai fini della verifica del 25% di superfici coibentata e del doppio salto di classe, si procede per singola unità immobiliare o sull'intero edificio?**

Ci sono due sole possibilità:

- A. *Edificio*
- B. *Unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno*

Nel caso di edifici unifamiliari isolati non c'è dubbio

L'opzione «B» è stata introdotta solo per confermare che le villette a schiera sono da considerarsi come indipendenti.

**→ In tutti gli altri casi, compresi i condomini con impianti autonomi, si procede con riferimento all'intero edificio**

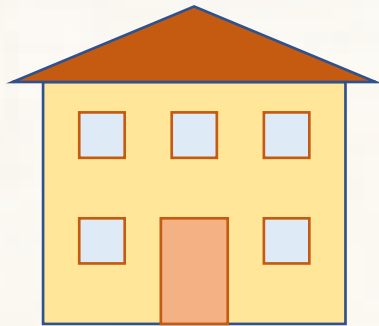
# Cosa vuol dire «funzionalmente indipendente»

## *Art. 119, comma 1 bis + definizione nel decreto requisiti*

Nelle definizioni si stabilisce che una unità immobiliare può ritenersi “**funzionalmente indipendente**” qualora sia dotata di

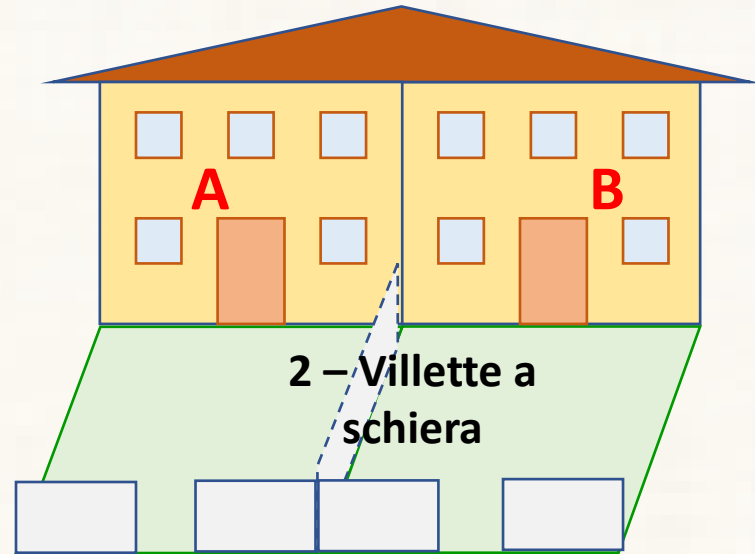
- **installazioni o manufatti di qualunque genere**, quali impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento **di proprietà esclusiva** o ad uso/ autonomo esclusivo (fogna esclusa, solo quelli)
- e la presenza di un “**accesso autonomo dall’esterno**”, presuppone che l’unità 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 anche non esclusiva.

# 1 - Casa singola e 2 - villette a schiera



**1 - Edificio  
unifamiliare isolato**

**Caso A «edificio»**  
Nessun problema particolare  
Si fa riferimento all'intera  
unità immobiliare che è anche  
l'intero edificio

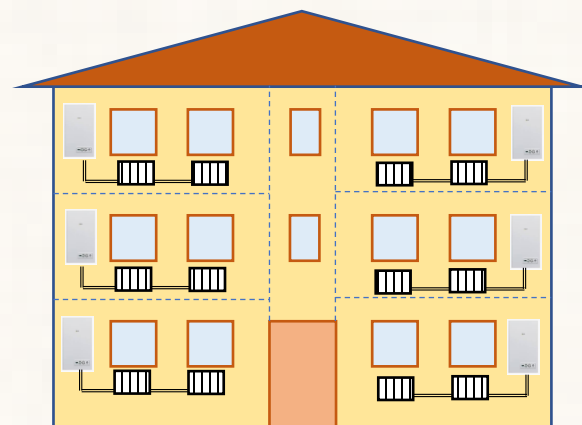


**Strada pubblica**

**Caso B «Unità immobiliari funzionalmente  
indipendenti e con ingresso separato»**  
Nessun problema particolare  
Si fa riferimento alle unità immobiliari A e B che  
sono del tutto indipendenti se sono separati:  
impianti acqua, gas e luce (e...riscaldamento!)

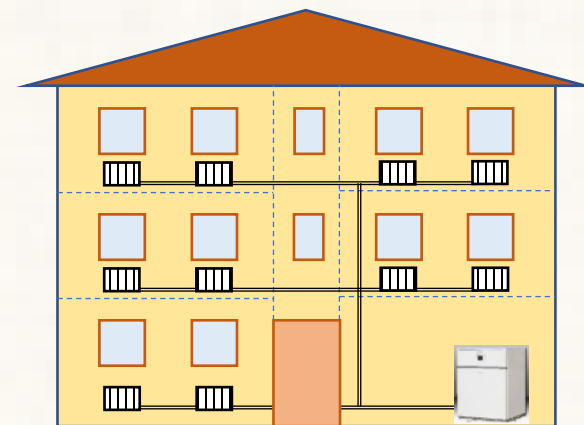
# 3 - Condominio con impianti autonomi

- Le unità immobiliari non sono funzionalmente indipendenti e l'accesso dall'esterno non è diretto ma avviene attraverso una parte comune → **caso A**
- Doppio salto di classe e 25 % superficie coibentata valutati per l'intero edificio
- **Intervento trainante: disponibile solo isolamento, deciso in assemblea condominiale**
- Intervento trainante sostituzione generatore non applicabile ...  
**Verifica del doppio salto di classe da fare sull'intero edificio.**  
Occorre necessariamente rilevare tutti gli impianti di riscaldamento e acqua calda sanitaria prima dell'intervento per potere fare l'APE prima.  
Se non basta la coibentazione critico ottenere la sostituzione degli impianti che sono parti private
- Gestione del progetto unitario necessario per trainare interventi ...
- Quante pratiche fiscali?
- Quante pratiche ENEC ed asseverazioni? Una sola per superbonus.



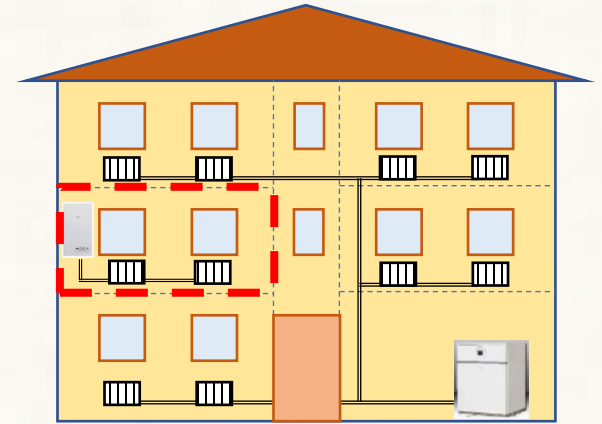
## 4 - Condominio con impianto centralizzato

- Doppio salto di classe e 25 % superficie coibentata valutati per l'intero edificio  
– **Caso A**
- Intervento trainante isolamento disponibile e deciso in assemblea condominiale
- Intervento trainante sostituzione generatore disponibile
- Gestione del progetto unitario per «trainare» gli interventi dei privati, come le finestre o i lastrici solari



# 4bis - Condominio con impianto centralizzato e distaccato

- Doppio salto di classe e 25 % superficie coibentata valutati per l'intero edificio
  - **Caso A**
- Intervento trainante isolamento disponibile e deciso in assemblea condominiale
- Intervento trainante sostituzione generatore centrale termica disponibile → l'impianto esiste ed è sempre a disposizione di tutti i proprietari
- Nella valutazione del doppio salto di classe entra anche l'impianto del distaccato
- Le parti private del distaccato possono essere trainate.
- **Gestione del progetto unitaria** per «trainare» gli interventi dei privati, come le finestre o lastrici solari





# 5 - Edificio con più unità immobiliari, proprietà unica

**Di fatto esclusa nel decreto asseverazioni:  
non compare la voce nel modello di asseverazione.**

**Possibile razionale, ex art. 119, comma 9:**

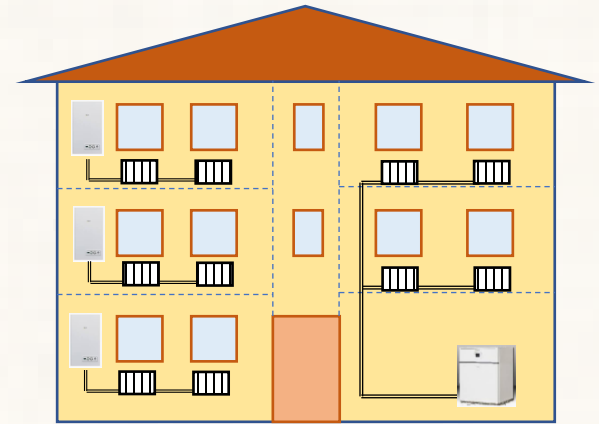
9. *Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8  
si applicano agli interventi effettuati:*

a) **dai condomini;**

b) **dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni,  
su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;**

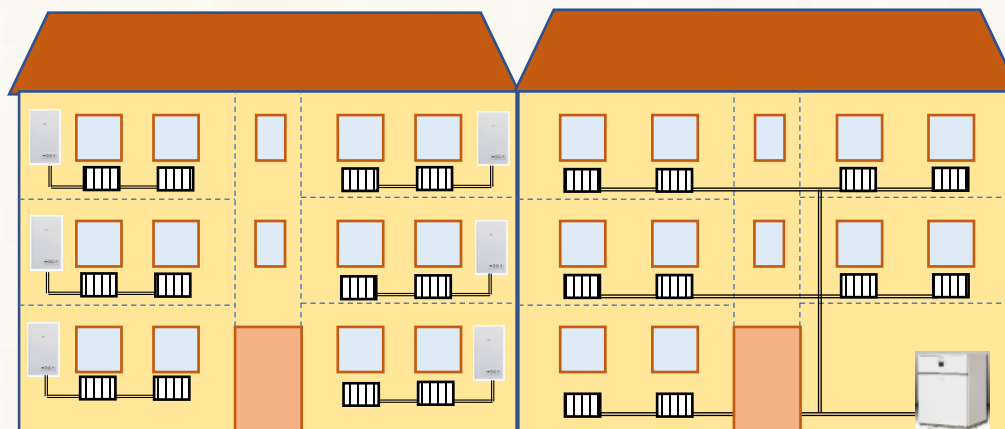
Forse va inteso come ... *dalle persone fisiche, su **(singole)** unità immobiliari...*

**Soluzione: vendere una unità immobiliare per creare un «condominio».**



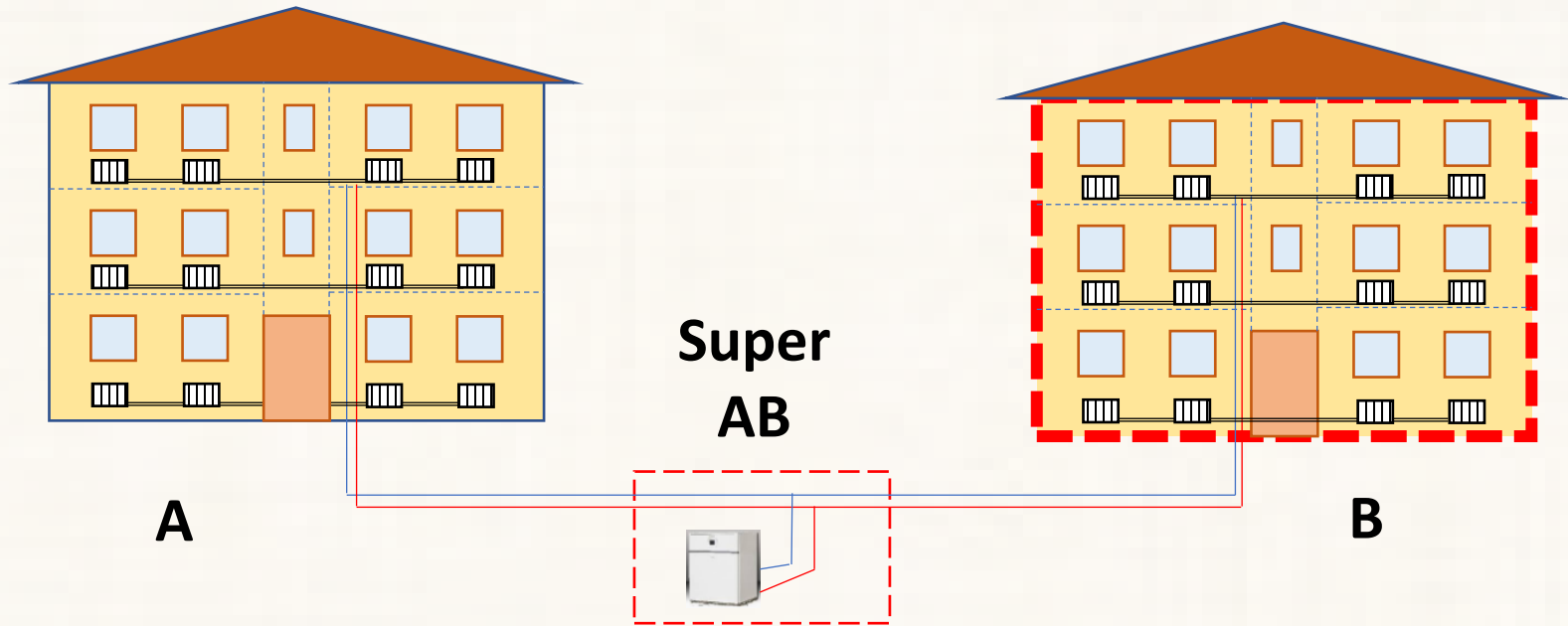
# «Condomini a schiera» ?

Dove finisce  
l'edificio?



Per analogia, sono funzionalmente indipendenti se hanno ingressi distinti

# 6 – Più edifici, unica centrale, supercondominio



- Il condominio A ha fatto il cappotto alcuni anni fa
- Il condominio B vuole farlo adesso con il superbonus
- Si vuole anche cambiare la caldaia comune con una a condensazione ...

**Su quale insieme valutiamo il 25% di coibentazione ed il doppio salto di classe?**

→ Condominio A e Condominio B sono i soggetti → ciascuno il suo ?

Se procede solo B, quale aliquota di detrazione per la centrale AB? 65% per A e 110% per B? Può essere trainante?

→ Non sono «funzionalmente indipendenti» → su tutto ?

# Una procedura da seguire scrupolosamente



# Procedura di esecuzione: prima di iniziare

- Verificare **quali interventi sono effettuabili** ed incentivabili  
(alcuni interventi necessari potrebbero non essere incentivabili)
- Verificare se è possibile avere un **intervento trainante**  
**Condominio con impianti autonomi: solo coibentazione strutture opache...**
- Verificare se tutto l'intervento è coperto dalle detrazioni fiscali (quali interventi coperti)
- Verificare se l'intervento rientra nei massimali previsti (verifica anche con computo metrico)
- **Verificare la regolarità edilizia** dell'edificio condominiale (e delle parti private per trainati)
- Verificare se è possibile raggiungere il **doppio salto di classe**, anche con **l'aiuto di interventi trainati**  
**Condominio:**
  - **OK** se doppio salto di classe con soli interventi sulle parti comuni
    - Impianto centralizzato: coibentazione parti comuni e impianto comune
    - Impianti autonomi: solo con coibentazione parti comuni
  - **Cautela estrema** se servono contributi da parti private per ottenere il doppio salto di classe

# Verifica di regolarità edilizia

Aggiunta di ottobre nell'art. 119...

*«13-ter. Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abi(li)tativi **relativi agli interventi sulle parti comuni** che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e **i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni** degli edifici interessati dai medesimi interventi».*

... quindi le irregolarità commesse dai singoli nelle parti private non compromettono la possibilità di realizzare gli interventi nelle parti comuni ...

--> In condominio sono fatti salvi gli interventi trainanti mentre per gli interventi trainati dei singoli occorre anche la regolarità edilizia del singolo appartamento.

# Procedura di esecuzione: progettazione

## Progetto dell'intervento complessivo

- Deve avere come **obbiettivo esplicito** l'ottenimento della detrazione 110%.
- **Deve analizzare le opere proposte anche dal punto di vista della competenza fra parti comuni e parti private** in modo da supportare la gestione a livello assembleare e il computo metrico per l'asseverazione
  - doppio salto e traino con parti comuni
  - maggioranze, contratti collegati per parti private, ecc.
- **Deve identificare anche eventuali opere non coperte da incentivo (coibentazione muro esterno vano scale comune)**
- **Deve tenere conto anche di tutti gli obblighi di cui al DM 26/06/2015 → prescrizioni aggiuntive**
- **Occorre verificare la regolarità edilizia dell'edificio**, richiesta quando si fa la comunicazione edilizia
- Senza un progetto vero non sono rilevabili eventuali deviazioni o mancanze rispetto agli obiettivi durante l'esecuzione dei lavori → asseverazioni finali
- **Senza progetto approvato dall'assemblea non si deve stipulare nessun contratto di esecuzione**

**L'incarico al progettista dovrebbe includere anche direzione lavori, asseverazioni e doppio APE (o si deve ricorrere ad un terzo? vedi slide specifica).  
Rimangono esclusi solo gli APE finali in conseguenza del salto di classe  
ai sensi del DM 26/06/2015**

# Procedura di esecuzione: pianificazione economica

## Definizione di un piano finanziario ed amministrativo

- Valutazione dei costi complessivi dell'intervento
- **Verifica della copertura da parte degli incentivi:**
  - Identificazione dei massimali in base a punto 13 dell'allegato A del DM requisiti (limite globale da tabella allegato B + conteggio analitico)
  - Non esiste la voce progettazione, asseverazione, ecc.  
I costi degli oneri amministrativi sono ammissibili a detrazione fiscale ma devono essere attribuiti agli interventi considerati, per i quali contribuiscono a aggiungere o meno il massimale di detrazione
  - Opere accessorie possono essere molto costose
  - Alcuni parti di intervento potrebbero essere fuori dalla copertura dell'incentivo (muro esterno del vano scale che è parte della facciata esterna).
- Decidere ricorso o meno a **sconto fattura** / cessione del credito
  - è una scelta individuale, dei singoli condomini
  - verificare disponibilità fornitori a fare lo sconto in fattura e la sua entità
  - verificare disponibilità banca a finanziare contro cessione del credito

*Attenzione: inizio finanziamento prima o dopo verifica finale?*



# Procedura di esecuzione: cantiere

- **Stipula dei contratti di esecuzione in base al progetto**
  - Fissa gli impegni di ciascun costruttore / installatore
  - Far riferimento vincolante al progetto
  - Esplicitare l'impegno a rispettare i requisiti dei materiali: CAM per isolanti, parametri tecnici di progetto per tutti gli altri
  - Impegni a sconto in fattura / acquisizione credito d'imposta
- **Direzione lavori e collaudi**
  - Deve essere vera, seguire e verificare il cantiere
  - Dovrebbe essere affidata al medesimo tecnico abilitato che fa anche da progettista ed asseveratore in modo da avere un'unica figura responsabile della regia tecnica e prevenire rimpalli di responsabilità fra vari soggetti in caso di mancato raggiungimento degli obiettivi tecnici e/o del limite di spesa.
  - Necessario un collaudo e verifiche in corso d'opera accurate: non c'è 110% sulle riparazioni

# Procedura di esecuzione: ottenimento dell'incentivo

- **Asseverazione del tecnico abilitato**

- Conferma che sono rispettati i requisiti tecnici
- Conferma che sono rispettati i limiti di spesa e che la spesa è congrua
- Asseverazione specifica superbonus

- **Comunicazione ad ENEA**

- Entro 90 giorni dalla fine dei lavori
- 3 modelli (schede C e D + asseverazione) + allegati
- ENEA fa una verifica di completezza e correttezza della documentazione prima di rilasciare la ricevuta



- **Verifica di regolarità contributiva**

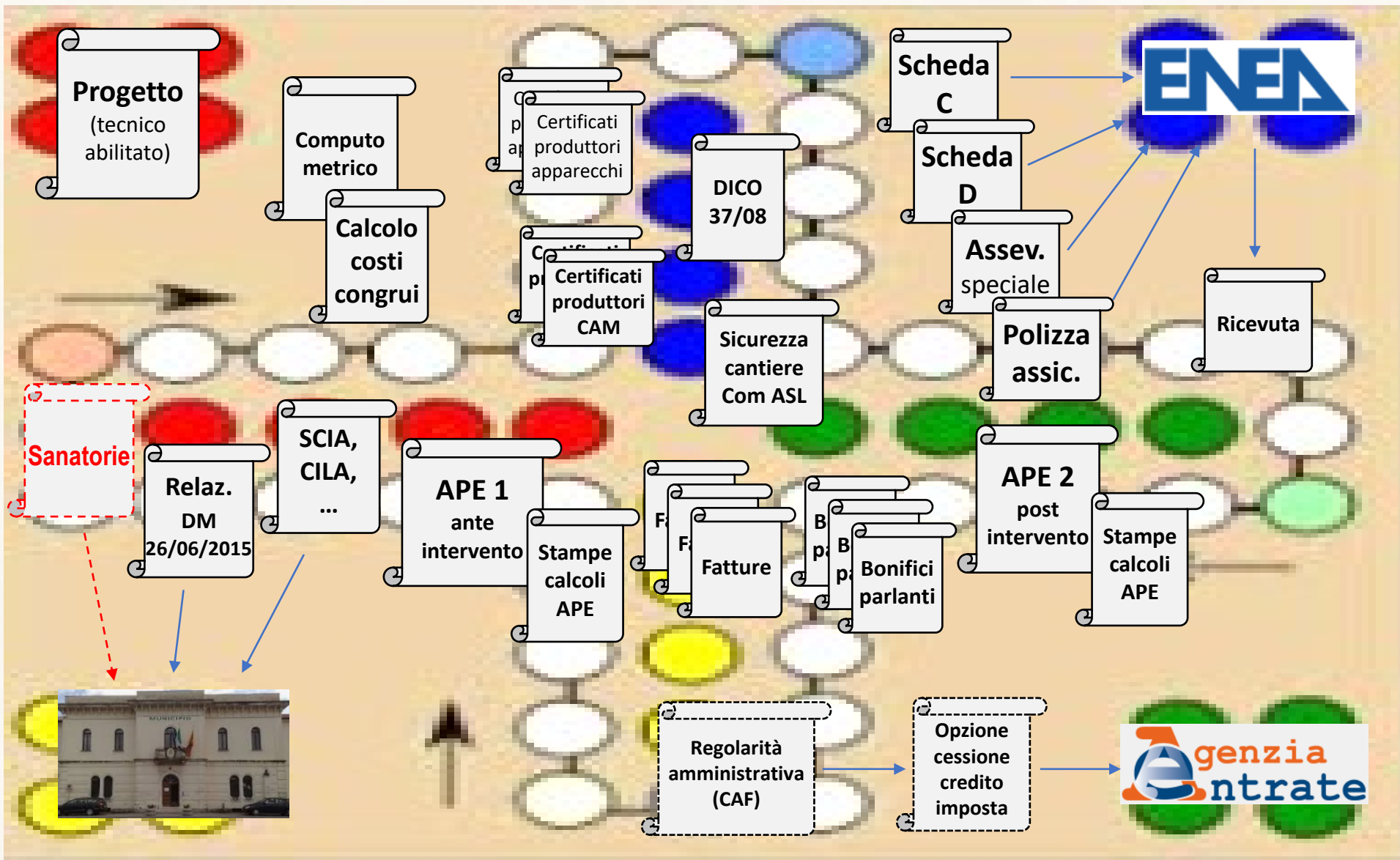
- Per poter accedere a cessione del credito e sconto in fattura

- **Comunicazione all'Agenzia delle Entrate**

- Per ottenere lo sconto in fattura o la cessione del credito

- **Eventuali stati di avanzamento per anticipare parte della detrazione**

# «Alcuni» documenti necessari



# Cosa deve preparare il professionista

- **APE edificio ante intervento** → non recuperabili direttamente APE esistenti
- Progetto generale
  - Obiettivo detrazione 110%, specificare requisiti tecnici per arrivarci, direzione lavori
  - Interventi importanti, progettazione completa e direzione lavori
- Relazione tecnica ex DM 26/06/2015 → da depositare in comune
- Computo metrico e verifica costo massimo → parti comuni / parti private
- Scheda informativa C
- Scheda informativa D
- Asseverazione specifica per superbonus
- APE edificio post intervento
- APE singole u.i. post intervento → certificatore energetico

# Il progetto finalizzato al Superbonus

- **Premesse del progetto: obiettivi del committente ed inquadramento generale**

- Opere di coibentazione: su quali parti dell'edificio ?
- Opere impiantistiche: su quali parti dell'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria ?
- Opere di consolidamento sismico ?
- Ottenimento della detrazione fiscale 110%

- **Riferimenti legislativi**

- Quali leggi applicabili: legge 34/2020, decreti requisiti, DM 26/06/2015, ...
- Come si applica ciascuna delle leggi citate:
  - Intervento trainante: identificazione
  - doppio salto di classe per superbonus: valori da primo APE ed obiettivo prestazione energetica per 2° APE
  - Inquadramento 26/06/2015 → ristrutturazione II livello + altre riqualificazioni
  - ...

# Il computo metrico

- **Il computo metrico deve essere «redatto dall'asseveratore» ma deve essere noto fin dal progetto per centrare l'obiettivo di rispetto dei costi massimi**
  - Potrebbe teoricamente essere un tecnico abilitato diverso dal progettista
  - In pratica deve essere lo stesso perché i conteggi di costo massimo vanno fatti a preventivo
- Le quantità sono quelle a progetto... purchè le voci siano disponibili nel prezziario...
- I prezziari regionali sono validi solo per la rispettiva regione
- Il prezziario DEI è valido a livello nazionale
  - Per gli impianti tecnologici è molto dettagliato, va al livello di dettaglio di singolo componente.
  - Ci sono degli importi per opere compiute
- Prezziari analitici, con differenze significative nella descrizione e valutazione dei costi
  - Caldaia condensazione murale 25 kW a.c.s. : 2575 (Lomb) – 1733 (Ven) – 1778 (DEI)
  - Caldaia a condensazione 100 kW : 9720 (Lomb) – 11743 (Ven) – 6342 (DEI)
  - Pompe di calore: non trovato (Lomb) – 6,0 kW reversibile 2537 (Ven) – non trovato (DEI)

# Esempi vari

|                   |                                                                   |   |                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------|
| <b>0.02.09.01</b> | CALDAIA MURALE A CONDENSAZIONE<br>ISTANTANEA Potenzialità 23.5 kW | n | € 2.664,97<br>Duemilaseicentosessantaquattro/97 |
| <b>0.02.09.02</b> | CALDAIA MURALE A CONDENSAZIONE<br>ISTANTANEA Potenzialità 31.5 kW | n | € 3.011,82<br>Tremilaundici/82                  |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |          |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|
| 1M.01.010.0040   | Caldaiette murale a gas a tiraggio forzato, a camera stagna, ad aria aspirata, a condensazione.<br>Combustione a premiscelazione totale e modulazione di fiamma.<br>Complete di kit di scarico fumi e aspirazione fino a 2 metri, vaso d'espansione chiuso ed elettropompa.<br>Protezione elettrica IP44, sistema di autodiagnosi.<br>Grandezze (kW: potenza termica utile): |     |          |
| 1M.01.010.0040.a | - fino a 15 kW, solo riscaldamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | cad | 2.133,07 |
| 1M.01.010.0040.b | - oltre 15 fino a 25 kW, solo riscaldamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | cad | 2.305,36 |
| 1M.01.010.0040.c | - fino a 25 kW, riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | cad | 2.575,03 |

|                   |                                                                                          |   |                                                   |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------|
| <b>0.02.06.06</b> | CALDAIA A BASAMENTO A<br>CONDENSAZIONE CON BRUCIATORE<br>INCORPORATO Potenzialità 105 kW | n | € 11.743,57<br>Undicimilasettecentoquarantatre/57 |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------|

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |           |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |          |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|
| 1M.01.020.0060   | Caldaie in acciaio, a condensazione, a tre giri di fumo.<br>Abbinabili a bruciatori ad aria soffiata di qualsiasi combustibile (non incluso nel prezzo).<br>Corpo caldaia in acciaio inox; isolamento termico del corpo caldaia, del portellone e delle pannellature in lana minerale ad alta densità e fibra ceramica.<br>Adatte per il funzionamento a temperatura scorrevole.<br>Incluso pannello di comando o similare.<br>Grandezze (kW: potenza termica utile): |     |           | 0   | Caldaie modulari in alluminio in esecuzione package a condensazione a basso NOx a temperatura scorrevole, ciascun modulo termico con proprio sistema di combustione, complete di pannello di comando e strumentazione.<br>Grandezze (n: numero moduli - kW: potenza termica utile): |     |          |
| 1M.01.020.0060.a | - fino a 150 kW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | cad | 10.065,66 | 0.a | - n° 2 - fino a 80 kW                                                                                                                                                                                                                                                               | cad | 7.576,90 |
| 1M.01.020.0060.b | - oltre 150 fino a 210 kW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | cad | 11.672,47 | 0.b | - n° 3 - oltre 80 fino a 120 kW                                                                                                                                                                                                                                                     | cad | 9.720,57 |

| CODICE            | DESCRIZIONE                                                                       | U.M. | PREZZO (in lettere)                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------|
| <b>0.02.84.01</b> | POMPA DI CALORE REVERSIBILE ARIA/ACQUA<br>CON COMPRESSORI SCROLL - Potenza 6.0 kW | n    | € 3.838,73<br>Tremilaottocentotrentotto/73    |
| <b>0.02.84.02</b> | POMPA DI CALORE REVERSIBILE ARIA/ACQUA<br>CON COMPRESSORI SCROLL - Potenza 9.6 kW | n    | € 4.822,60<br>Quattromilaottocentoventidue/60 |



# DM Requisiti – Valutazione costi

**13.1** *Per gli interventi di cui all'articolo 119, commi 1 e 2 del Decreto Rilancio, nonché per gli altri interventi che, ai sensi del presente allegato prevedano la redazione dell'asseverazione ai sensi del presente allegato A da parte del tecnico abilitato, 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: ...*

**Viene esteso a tutte le detrazioni fiscali l'obbligo di valutazione della congruità del prezzo dell'intervento (in aggiunta ai limiti totali di spesa o detrazione).**

**Sono esentati solo gli interventi per cui non serve l'asseverazione**

L'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici sarà sempre accompagnata dalla valutazione di congruità del costo, sulla base di

- un computo metrico
- una valutazione dei prezzi unitari.



# DM Requisiti – Valutazione costi

## Criteri di valutazione dei costi congrui

- a) *I costi devono essere inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei **prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome** territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento.*  
*In alternativa ai suddetti prezzari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui **“Prezzi informativi dell'edilizia”** edite dalla casa editrice DEI – Tipografia del Genio Civile*
- b) ***nel caso in cui i prezzari 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**, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso.*  
*In tali casi, **il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato I.** La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei **nuovi prezzi** è allegata all'asseverazione di cui all'articolo 8*

# DM Requisiti – Valutazione costi

## Criteri di valutazione dei costi congrui

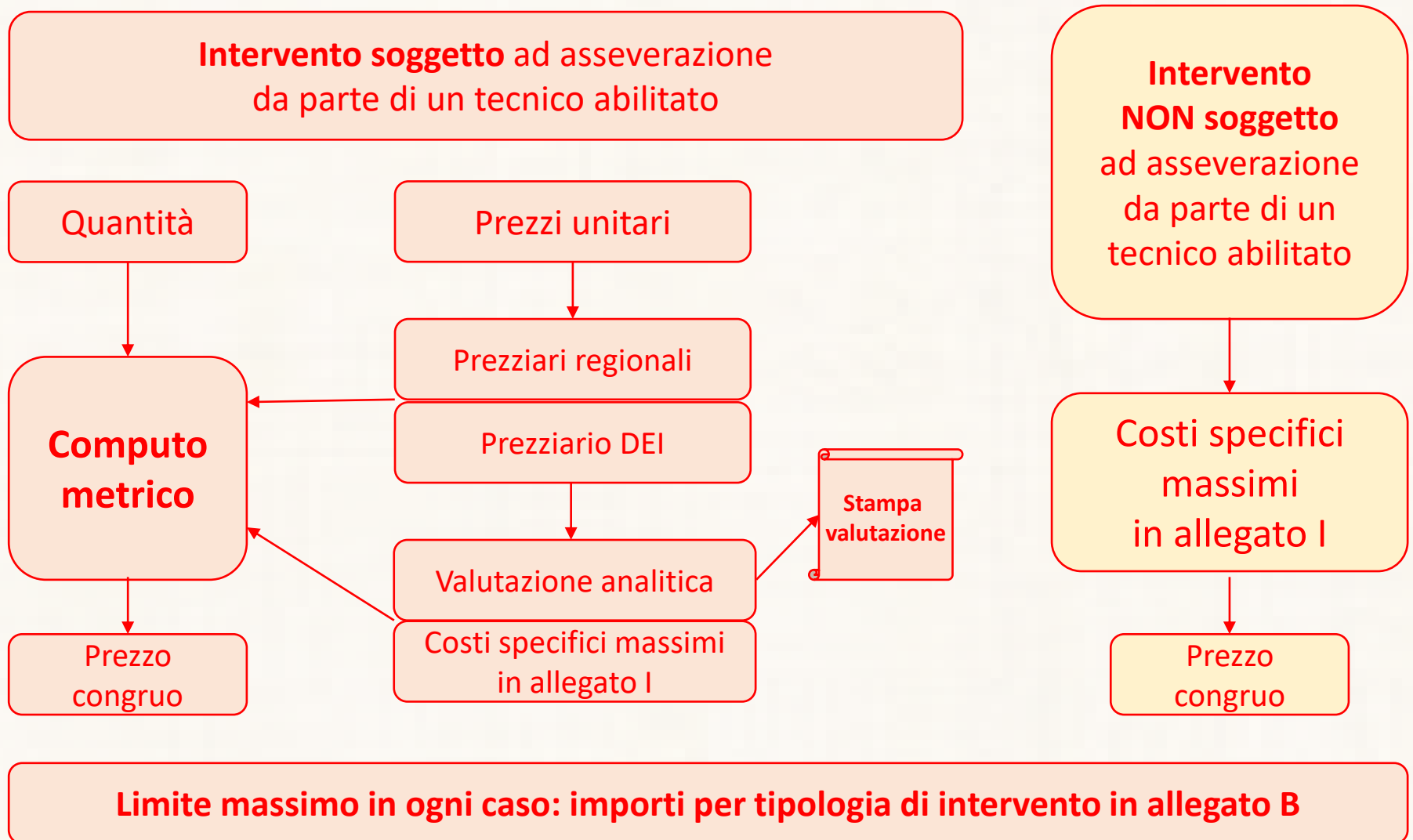
- c) *sono ammessi alla detrazione di cui all'articolo 1, comma 1, gli oneri per*
- *le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi*
  - *la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE*
  - *l'asseverazione di cui al presente allegato*
- secondo i valori massimi di cui al DM giustizia 17/06/ 2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016. → Troveremo tutto?!*

*C'è quindi un prezzo limite anche per le prestazioni professionali*

- 13.2 *Per gli interventi di cui al presente 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 al presente decreto.*

**Chi fa il calcolo in questo caso?**

# Schema valutazione costi



# Scheda informativa C: Caratteristiche dell'edificio

Identificazione e caratteristiche energetiche dell'edificio (dati da APE)

- Anagrafica dell'edificio: indirizzo, dati catastali, proprietà, destinazione d'uso ...
  - Involucro : tipologia, volume lordo, S/V, anno installazione generatore di calore
  - Caratteristiche impianto di riscaldamento (tipo e numero generatori)
  - Vettori energetici e servizi presenti
  - Dati climatici
  - Risultati di calcolo: tutte le grandezze soggette a limite in caso di nuovo edificio
  - Identificazione di chi compila la scheda.
- Molti dati ripresi nell'asseverazione speciale per Superbonus

# Le scheda informativa D

La scheda informativa D identifica gli interventi soggetti a detrazione fiscale e la detrazione

- Anagrafica del beneficiario, chi ha sostenuto le spese
- Anagrafica e descrizione dell'edificio e dell'impianto di riscaldamento
- Classificazione dell'intervento ammesso a detrazione fiscale (tabella allegato B)
- Dati specifici per ciascun intervento ammesso a detrazione fiscale.
  - Caratteristiche ante intervento → si interviene su qualcosa che esiste e definito
  - Caratteristiche post-intervento → requisiti per detrazione fiscale
  - Costo effettivo dell'intervento → somma fatture di spesa, comprese spese professionali
  - Costo massimo ammissibile → come da punto 13 → computo metrico o tabella I + tabella
  - Costo ammesso a detrazione fiscale e detrazione fiscale spettante
- Risparmio annuo di energia non rinnovabile
- Date di inizio e fine lavori
- Tecnico compilatore: firma solo se necessario, casi «normali» di ecobonus e nei casi in cui è obbligatorio il deposito in comune della relazione tecnica DM 26/06/2015

# Le scheda informativa D

## 5.a Strutture verticali verso esterno, terreno o zone non riscaldate

Superficie m<sup>2</sup>:

Trasmittanza ante \_\_\_\_\_ e post intervento \_\_\_\_\_ [W/m<sup>2</sup>K]

Trasmittanza termica periodica dopo l'intervento  $Y_{IE}$  \_\_\_\_\_ [W/m<sup>2</sup>K]

confine: verso esterno / terreno / zona non riscaldata

Coibentazione: esterna / interna / parete ventilata

**Comprensivo delle spese  
professionali per gli interventi  
impiantistici**

- a. Costo dell'intervento **al netto** delle spese professionali (Euro): \_\_\_\_\_
- b. Costo massimo ammissibile (*calcolato tenendo conto del punto 13 dell'allegato A*) (Euro): \_\_\_\_\_
- c. Costo ammesso alla detrazione (minimo di a. e b.) (Euro): \_\_\_\_\_
- d. Detrazione\* (Euro): \_\_\_\_\_

# Le scheda informativa D

## 7.a Caldaie a condensazione ad acqua

Potenza utile nominale della caldaia sostituita [kW]: \_\_\_\_

Potenza utile nominale della nuova caldaia a condensazione [kW]: \_\_\_\_

Caldaia per riscaldamento di ambiente / caldaia mista (riscaldamento + acqua calda)

Efficienza energetica stagionale del riscaldamento d'ambiente della sola caldaia in %  $\eta_s$

Efficienza energetica di riscaldamento dell'acqua (sanitaria) in % ....

alimentazione a: gas naturale (metano) / GPL / gasolio

Sistemi di termoregolazione evoluti:            Si                            No

Classe:                            V                            VI                            VIII

- a. Costo dell'intervento comprensivo delle spese professionali (Euro): \_\_\_\_
- b. Costo massimo ammissibile (calcolato tendendo conto del punto 13 dell'allegato A) (Euro): \_\_\_\_
- c. Costo ammesso alla detrazione (minimo di a. e b.) (Euro): \_\_\_\_
- d. Detrazione\* (Euro): \_\_\_\_

# L'asseverazione speciale per superbonus

- Regolamentata dal decreto specifico.
- Compilare a sito, scaricare, firmare e poi ricaricare la scansione
- Estremi del deposito della relazione ex DM 26/06/2015 e data inizio lavori
- Tipologia di edificio: condominiale, unifamiliare, funzionalmente indipendente, belle arti
- Superficie lorda disperdente complessiva
- Identificazione e caratteristiche degli interventi trainanti
- Identificazione e caratteristiche degli interventi trainati
- Assicurazione
- Rispetto legislazione in materia di energia e sicurezza



# L'asseverazione speciale per superbonus: trainanti involucro

- **Trainante involucro:**

- superfici [m<sup>2</sup>] ed U prima e dopo, distinte per verticale, coperture e pavimenti
- Spesa massima ammissibile: la nota smentisce che la progressione sia sulle aggiuntive...
- *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 50.000/40.000/30.000 (<sup>3</sup>) euro corrispondente a:  
\_\_\_\_\_ euro.*

<sup>3</sup> 50.000 euro per edifici unifamiliari ed edifici 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, euro 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari, 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

- *(che) il costo complessivo previsto dei lavori e realizzato sulle parti opache ammonta a:  
\_\_\_\_\_ euro*

- **Non distinti gli interventi trainanti per edifici condominiali ed unifamiliari**  
→ per fortuna sono quasi gli stessi
- **Non previsto il doppio livello di verifica dei costi: globale e da computo metrico**

# L'asseverazione speciale per superbonus: trainanti generatore

*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 seguire le caratteristiche qualificanti dei vari generatori (potenza, rendimento)*

- l'ammontare massimo dei lavori del presente punto su cui calcolare la detrazione fiscale è pari al prodotto delle unità immobiliari \_\_\_\_\_ che compongono l'edificio per 30.000/20.000/15.000 euro <sup>(14)</sup> corrispondente a: \_\_\_\_\_ euro*
- il costo complessivo dei lavori realizzati sull'impianto corrisponde a: \_\_\_\_\_ euro*

*(<sup>14</sup>) 30.000 per edifici unifamiliari ed edifici 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, 20.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a 15.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.*

- **Importo massimo, calcolato anche qui senza «progressività»**
- **Non distinti gli interventi trainanti per edifici condominiali ed unifamiliari**  
→ per fortuna sono quasi gli stessi
- **Non previsto il doppio livello di verifica dei costi: globale e da computo metrico**

# L'asseverazione speciale per superbonus: trainanti

- Al termine della lista degli interventi trainanti, si deve identificare catastalmente il condominio oppure l'edificio unifamiliare :
- Identificazione del condominio con indirizzo, e lista estremi catastali unità immobiliari
- Sostituzione impianto termico: trainante in condominio solo se l'impianto è centralizzato
- Identificazione catastale di tutte le unità del condominio. Per ciascuna:
  - Estremi catastali (foglio, particella, sub)
  - Quota millesimale di proprietà (dell'impianto termico)
  - CF del beneficiario della detrazione fiscale
  - Indicazione se ci sono anche interventi trainati in quella U.I.
- Gradi giorno (del DPR 412/93 ?) e zona climatica.

# L'asseverazione speciale per superbonus: spese per trainati

- Elenco interventi trainati, distinti per parti comuni e parti private (elenco ripetuto)
- Fra i trainati compaiono anche tutti gli interventi di ecobonus (ad esempio, scaldacqua a pompa di calore, generatore a biomassa di classe 5, generatori di aria calda a condensazione ecc.)
- Interessante il calcolo dell'importo massimo, con la detrazione massima divisa per 110%...
- Indicare distintamente per ciascuna unità immobiliare:
  - Gli interventi eseguiti
  - Gli estremi catastali
- **Per ciascun intervento occorre indicare le spese previste a progetto (computo metrico con prezziari) e le spese massime ammissibili.** Vengono fuori tre livelli di costo per ciascun intervento incentivabile:
  - Limite costruito con la tabella allegato B del decreto requisiti → limite massimo assoluto
  - Limite costruito con computo metrico e prezziari o tabella allegato I → costo previsto a progetto
  - Costo effettivamente sostenuto a consuntivo → quello che realmente viene speso

La Detrazione si applica al minore dei tre → **serve una contabilità lavori articolata e precisa**

# L'asseverazione speciale per superbonus: trainati parti comuni

- 1.1 isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano le parti comuni l'involucro dell'edificio con un'incidenza complessiva minore o uguale al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo avente superficie \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

che le superfici oggetto dell'intervento sono:

pareti verticali: \_\_\_\_\_ [m<sup>2</sup>]; trasm.ante: \_\_\_\_\_ [W/m<sup>2</sup>K]; trasm.post: \_\_\_\_\_ [W/m<sup>2</sup>K];

.....

coperture: \_\_\_\_\_ [m<sup>2</sup>]; trasm.ante: \_\_\_\_\_ [W/m<sup>2</sup>K]; trasm.post: \_\_\_\_\_ [W/m<sup>2</sup>K];

.....

pavimenti: \_\_\_\_\_ [m<sup>2</sup>]; trasm.ante: \_\_\_\_\_ [W/m<sup>2</sup>K]; trasm.post: \_\_\_\_\_ [W/m<sup>2</sup>K];

.....

- 1.2 sostituzione degli infissi delle parti comuni

Superficie: \_\_\_\_\_ [m<sup>2</sup>]; trasm.ante: \_\_\_\_\_ [W/m<sup>2</sup>K]; trasm.post: \_\_\_\_\_ [W/m<sup>2</sup>K]

(ripetere per ogni singolo infisso)

- le spese, per gli interventi di cui ai punti 1.1.e 1.2 previste in progetto ammontano a \_\_\_\_\_ euro, la spesa massima ammissibile per l'intero edificio risulta pari al prodotto del "limite di spesa prevista dall'ecobonus"  
(60.000 euro di detrazione massima per unità immobiliare oggetto dell'intervento, diviso l'aliquota del 110% pari a 60.000/1,1 = 54.545 euro) per il numero di unità immobiliari di cui si compone l'edificio

corrispondente complessivamente a \_\_\_\_\_ euro

**Limite per tipologia di intervento**

di cui realizzati per un costo di \_\_\_\_\_ euro;

**Consuntivo**

# L'asseverazione speciale per superbonus: dichiarazioni finali

- Riepilogo finale che chiede:
  - Costo a progetto e a consuntivo degli interventi sulle parti comuni
  - Costo a progetto e a consuntivo degli interventi sulle parti private
- Importo totale lavori asseverati (costi effettivi)
- Dati polizza assicurativa (da allegare)
- Codice asseverazione ed importo di tutti i lavori già asseverati (per la verifica di copertura sufficiente)
- Rispetto norme efficienza energetica **e sicurezza**
- Esistenza del traino (senza dettagli)
- Esistenza dell'impianto di climatizzazione invernale ante intervento
- Classe edificio prima e dopo
- Dati identificativi e di abilitazione professionale di chi redige gli APE ante e post intervento
- Allegare certificati nazionali (modello di cui al DM 26/06/2015)

**NOTA 27: Gli APE, ai fini delle detrazioni fiscali del 110%, non possono essere redatti con i software che adottano metodi di calcolo semplificati tipo DOCET. I relativi tabulati contenenti i dati di input e lo sviluppo dei calcoli sono conservati a cura del tecnico abilitato e dei soggetti beneficiari delle detrazioni.**

# L'assicurazione

- l'importo dei lavori totale della presente asseverazione corrisponde a: \_\_\_\_\_ euro (somma dei punti 3.1.1 e 3.2.1);

- a garanzia della presente asseverazione è stata stipulata a proprio nome ed esclusivamente per le finalità di cui al comma 14 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, la polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ con la compagnia assicuratrice \_\_\_\_\_, regolarmente autorizzata da \_\_\_\_\_, per un importo di lavori pari a \_\_\_\_\_ euro di cui si allega copia e che

☐ la stessa polizza è stata utilizzata per altre asseverazioni rese sempre ai sensi del comma 13 dell'art. 11° del D.L. 34/2020 per un importo complessivo pari a: \_\_\_\_\_ euro.

Indicare i codici ENEA delle eventuali precedenti asseverazioni:

- 1) Cod. \_\_\_\_\_, importo assicurato: \_\_\_\_\_ euro;
- 2) Cod. \_\_\_\_\_, importo assicurato: \_\_\_\_\_ euro;
- 3) Cod. \_\_\_\_\_, importo assicurato: \_\_\_\_\_ euro;

(aggiungere le righe necessarie);

**Si fa riferimento al valore degli interventi realizzati**

# I livelli di prezzo

**3.2 il costo complessivo degli interventi di progetto** sulle parti private (edifici unifamiliari o tutte le unità immobiliari del condominio) ammonta a: \_\_\_\_\_ euro  
(somma delle spese degli **interventi previsti** sull'edificio unifamiliare o sulle unità immobiliari dell'edificio condominiale);

**3.2.1 il costo complessivo degli interventi realizzati** sulle parti private (edifici unifamiliari o tutte le unità immobiliari del condominio) ammonta a: \_\_\_\_\_ euro  
(somma delle spese per gli **interventi eseguiti** sull'edificio unifamiliare o sulle unità immobiliari dell'edificio condominiale);

**Interventi di progetto: valore con prezziari?**

**Interventi realizzati: somma delle corrispondenti fatture?**

- i costi degli interventi sono stati determinati coerentemente con i criteri di valutazione e i costi massimi unitari previsti dal “decreto requisiti ecobonus”, stimati mediante il prezzo \_\_\_\_\_ ;

**... degli interventi di progetto?**

- sono state rispettate le norme in materia di efficienza energetica e sicurezza;

**Norme di sicurezza impiantistica o anche di cantiere ed altro?**



# Superbonus: assemblee e costi iniziali...

**In condominio tutto questo deve essere gestito**

**Quante assemblee ?**

- 1. Incarico per verifiche preliminari**
- 2. Valutazione verifiche preliminari ed incarico di progettazione e raccolta offerte per i lavori**
- 3. Valutazione offerte e attribuzione dei lavori** sulla base dei progetti, incarichi per asseverazioni e decisione dei condomini su modalità di finanziamento

Contabilità individuale della scelta di cessione del credito

→ opera di persuasione per cercare di arrivare ad una decisione il più possibile uniforme: perché tenersi un'incombenza per 5...10 anni col rischio di incapacienza?

Se sono coinvolte parti private, coordinamento con progetto generale (cappotto / finestre → in mezzo c'è un ponte termico ed una finitura)

Ideale: sconto in fattura → fornitore cede il credito

# Il fondo speciale

Art. 1135: *L'assemblea dei condomini provvede:*

....

- 4) *alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti*

**Il fondo speciale deve coprire i pagamenti previsti nel contratto per i lavori deliberati.**

**I lavori hanno comunque un costo**, inteso come valore nominale riportato in fattura che sarà **utilizzato come “base detraibile”** (ogni detrazione è percentuale di “qualcosa”)

Qualora il pagamento sia previsto fin dall’inizio al 100% tramite **sconto in fattura**, non ci sarà esborso ed è di fatto il fornitore che si fa carico del finanziamento quindi non occorre costituire il fondo speciale.

Qualora il pagamento sia previsto tramite cessione del credito, bisogna prima maturare quel credito e quindi l’importo dei lavori va coperto inizialmente dal fondo speciale.

# Il fondo speciale

**Per non costituire il fondo speciale, l'importo** relativo alle parti comuni **che dovrà essere pagato deve essere definito nel contratto approvato** specificatamente **dall'assemblea** e può essere dato per certo solo se nel contratto l'esecutore faccia riferimento vincolante al progetto redatto dal professionista che garantisce che l'opera sarà tale da beneficiare del bonus o superbonus (non ci sono differenze fra detrazioni ordinarie o superbonus, cambia solo l'entità della parte coperta o scoperta da detrazioni).

Per essere “cintura e bretelle” dovrebbe essere già presente anche il contratto dei professionisti che valideranno l'opera dal punto di vista amministrativo, sempre sulla base del progetto.

Si tratta di opere su parti comuni ma la conversione della detrazione fiscale (è questo il fatto iniziale) in cessione del credito (si “vende” il credito futuro convertendolo in un po' meno liquidità immediata) oppure sconto in fattura (l'esecutore accetta in pagamento il credito futuro verso lo stato) è una facoltà dei singoli.

→ va tenuta una contabilità del fondo speciale suddivisa per singolo condomino:

- chi si tiene il credito d'imposta versa la sua quota di fondo speciale;
- chi cede il credito in pagamento versa meno o anche nulla.

# Il progetto «unitario» in condominio

- La legge cita la «**contemporaneità degli interventi**» per legarli e farli diventare un unicum ai fini del doppio salto di classe e del traino.
- Il progetto avrà come obiettivo esplicito il rispetto delle condizioni per ottenere la detrazione fiscale 110 %
- Il progetto potrebbe riguardare parti private e parti comuni, sul conto del condominio non possono transitare importi relativi a parti private...
- I fornitori (progettisti, costruttori, installatori) dovranno separare
  - gli importi relativi alle parti comuni, da addebitare al condominio
  - gli importi relativi alle parti private, da addebitare ai singoli

**Le spese per interventi trainati devono essere effettuate nell'intervallo fra le date di inizio e fine lavori dei trainanti → date fatture!**

**Le pratiche ENEA e agenzia delle entrate saranno una per le parti comuni e una ciascuna per le parti private?**

# Il decreto «requisiti»

*Il presente decreto, in attuazione dell'articolo 14, comma 3-ter, del decreto-legge n. 63 del 2013, definisce i **requisiti tecnici** che devono soddisfare gli interventi che danno diritto alla detrazione delle spese sostenute per **interventi di efficienza energetica** del patrimonio edilizio esistente, spettanti ai sensi del citato articolo, nonché gli interventi finalizzati al **recupero o restauro della facciata esterna** degli edifici esistenti di cui all'articolo 1, comma 220 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 e gli interventi che danno diritto alla **detrazione di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34**, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento.*

Questo decreto è la regolamentazione definitiva (?) dei requisiti tecnici e limiti di costo di tutti gli interventi relativi all'efficienza energetica, ordinari e superbonus, nonché bonus facciate.

Decreto pubblicato sul sito del MISE in agosto e pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 5 ottobre 2020, come richiesto all'articolo 12 comma 4

**Quindi è in vigore dal 06/10/2020...**

# DM Requisiti – art. 1 - c 3 Definizioni

***h) tecnico abilitato:** soggetto abilitato alla progettazione di edifici e impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente iscritto agli specifici ordini e collegi professionali*

Per poter fare le asseverazioni occorre essere un «**tecnico abilitato**», non un «certificatore»

Per alcuni interventi l'asseverazione è sostituita da documentazione dei costruttori o dichiarazioni degli installatori entro la dichiarazione di conformità.

# DM Requisiti – art. 1 - c 3 Definizioni

**i) edificio unifamiliare:** per 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

1. 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)
2. 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 anche di proprietà non esclusiva**

**In pratica non deve esistere nessuna «parte comune» per l'accesso e l'utilizzo della unità immobiliare.**

Basta una androne o un cortile di accesso comune per non rispondere più alla definizione di funzionalmente indipendente e quindi estendere le verifiche di doppio salto di classe e 25% superficie coibentata all'intero edificio.

# DM Requisiti – art. 2 – Tipi di intervento

Sono elencati tutti i tipi di intervento assoggettabili a detrazione fiscale, ripresi nella tabella in allegato B, ordinati in base ai commi originari da 344 a 347.

- 344 – ristrutturazione complessiva
- 345 – coibentazione involucro edilizio
- 346 - collettori solari
- 347 – **Impianto di riscaldamento**, ovvero generatori di calore, che ora comprendono caldaie a condensazione, pompe di calore, ibridi, micro-cogeneratori, scaldacqua a pompa di calore, caldaie a biomassa, allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficienti
- Building automation

Il comma 2 permette di abbinare agli interventi sull'involucro, interventi sulle parti comuni degli impianti di riscaldamento, purchè contestuali.

Il comma 4 rimanda all'allegato A per i requisiti tecnici di dettaglio



# Tabella allegato B

**Tabella 1. - Interventi ammessi (\*)**

| Tipo Intervento          | Riferimento Normativo                           | Definizione intervento                                                                                    | Riferimento all'articolo 2 C. 1 | Detrazione massima ammissibile € (*) | Spesa massima ammissibile € | Aliquota Detrazione % | Numero di anni su cui ripartire la detrazione |
|--------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Riqualif. globale</b> | C. 344, articolo 1 L. 296/2006                  | a) Riqualificazione energetica globale                                                                    | lett. a)                        | 100.000                              |                             | 65%                   | 10                                            |
|                          | C. 345, articolo 1 L. 296/2006                  | b) coibentazione di strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (**) | lett. b), p. i                  | 60.000                               |                             | 65%                   | 10                                            |
|                          | C. 345 L. 296/2006                              | c) sostituzione di finestre comprensive di infissi (**)                                                   | lett. b), p. ii                 | 60.000                               |                             | 50%                   | 10                                            |
|                          | C. 2 lett. b) articolo 14 DECRETO-LEGGE 63/2013 | d) installazione di schermature solari                                                                    | lett. b), p. iii                | 60.000                               |                             | 50 %                  | 10                                            |

# Tipologie di interventi «Ecobonus»

| «Caso semplice» di Ecobonus                        | Ecobonus                                                | Ecobonus con Superbonus                                 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Dichiarazioni dei produttori e dell'installatore   | Asseverazione tecnico requisiti tecnici                 | Asseverazione tecnico requisiti tecnici                 |
| Limite importo da costo specifico<br>In allegato I | Limite importo da listini regionali<br>o prezziario DEI | Limite importo da listini regionali<br>o prezziario DEI |
| Scheda informativa ENEA allegati C e D             | Scheda informativa ENEA allegati C e D                  | Scheda informativa ENEA allegati C e D                  |
|                                                    |                                                         | Dichiarazione asseverata Tecnico a ENEA                 |
|                                                    |                                                         | Potenziali fruitori limitati                            |

# DM Requisiti – art. 2 – Tipi di intervento

## Il comma 5 definisce come effettuare il «traino»

*5. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 119, comma 2 del Decreto Rilancio, fatto salvo il caso indicato al medesimo comma, in cui l'edificio sia 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 citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, **le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. In tal caso agli interventi trainati si applica la medesima percentuale di detrazione degli interventi trainanti. Ove possibile, gli interventi sono inseriti nella stessa relazione tecnica di cui al Decreto relazioni tecniche.***

- **Attenzione alle date delle fatture degli interventi trainati:** devono cadere fra inizio e fine lavori dell'intervento trainante, che dovrà rimanere "in esecuzione" per tutta la durata dell'intervento complessivo.
- In pratica è sempre «possibile» inserire i trainati nella stessa relazione tecnica. L'eventuale impossibilità dovrà essere giustificata.  
**Anzi, inserire TUTTI gli interventi trainati nella stessa relazione tecnica dell'intervento trainante, a parte questioni di costi e semplicità, è atto dovuto per farli contribuire al doppio salto di classe.**

# DM Requisiti – art. 3 – Limiti di spesa

L'art. 3 definisce **due limiti di spesa** che vanno sempre applicati a TUTTE le detrazioni fiscali, anche a quelle «ordinarie» («senza superbonus»)

## 1. Limiti di spesa o di detrazione, come indicati nella tabella dell'allegato B

Valgono per tutti gli interventi agevolati

## 2. Massimali di costo specifico in accordo all'allegato A, comma 13.

### • Interventi con asseverazione:

- Prezziari regionali o provinciali **oppure** prezziario DEI, ove disponibile voce
- Valutazione analitici tecnico oppure allegato I (prezzi unitari) per il resto

### • Interventi senza asseverazione («semplici»)

- Prezzi unitari dell'allegato I (chi fa il calcolo?)
- Per tutti: limiti nella tabella in allegato B

# DM Requisiti – art. 4 – Soggetti ammessi

L'art. 4 definisce due casistiche

1. Interventi «ordinari», specificati direttamente all'art. 4
  - a) **persone fisiche**, enti e soggetti di cui all'articolo 5 del TUIR, non titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese per la esecuzione degli interventi sugli edifici **esistenti**, su parti di edifici **esistenti** o su unità immobiliari **esistenti** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, **posseduti o detenuti**
  - b) **Titolari di reddito d'impresa**
  - c) **IACP**
2. Interventi «superbonus»,  
→ si rimanda all'art 119 del decreto rilancio

Si conferma che quando c'è una locazione finanziaria, la «base detraibile» è il **costo** sostenuto dalla società di leasing

# DM Requisiti – art. 5 – Spese ammesse

**L'art. 5 definisce le spese ammissibili nei vari casi**

- Coibentazioni elementi opachi
- Coibentazione finestre, con infissi e cassonetti
- Schermature, con relativa motorizzazione
- Impianti, con demolizione, smaltimento, nuova installazione e sistemi accessori (elettrici, trattamento acqua, distribuzione emissione, ...)

**Le prestazioni professionali** sono tutte comprese.

- Vanno a contribuire agli importi soggetti ai vari limiti di detrazione e di spesa dell'allegato B
- Devono essere una voce a parte nel computo metrico per la verifica di congruità

# DM Requisiti – art. 6 – Adempimenti

## L'art. 6 fa una lista (incompleta) degli adempimenti

- **Relazione DM 26/06/2015** (deposito in Comune)
- **Asseverazione** regolarità tecnica e congruità costi, ove previsto
- **APE**, nei casi previsti
- **Pagamenti con bonifico** bancario o postale dal quale risultino nella causale
  - il numero e la data della fattura
  - la causale del versamento (?! «bonifico per detrazione fiscale»)
  - il codice fiscale del beneficiario della detrazione
  - il numero di partita IVA o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato
- Per le parti comuni: fatture, delibera assemblea, tabelle millesimali o certificazione dell'amministratore
- **Trasmettere all'ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori** le schede informative
  - Allegato C per alcuni interventi semplici (?)
  - Allegato D, sempre
  - **In caso di superbonus**, asseverazione rispetto requisiti e congruità della spesa
- **Conservare le fatture**, le ricevute di trasmissione ENEA e i documenti elencati sopra

**Opzionale:** visto di regolarità contributiva per cessione del credito o sconto in fattura

**Sottinteso:** pratiche edilizie

### Opzionale

Visto di regolarità contributiva per  
cessione del credito  
o sconto in fattura

### Sottinteso

Pratiche edilizie collegate

# DM Requisiti – art. 7 e 8

## **L'art. 7 elenca gli interventi soggetti ad APE**

- Eccezioni per alcuni interventi «semplici»
- Doppio APE prima e dopo per
  - interventi di coibentazione involucro con requisiti aggiuntivi per accedere a detrazione 70...75%
  - Per il doppio APE degli Interventi Superbonus non sono ammessi metodi di calcolo semplificati

## **L'art. 8 rimanda all'allegato A per la definizione di quali interventi siano soggetti ad asseverazione e le modalità della stessa.**

- Tutti gli interventi devono essere asseverati da un tecnico abilitato
- Eccezioni per alcuni interventi «semplici»



# DM Requisiti – artt. 9-10-11-12

## **Art. 9: trasferimento quote**

- In caso di vendita, le detrazioni non utilizzate passano all'acquirente
- In caso di decesso, le detrazioni non utilizzate passano all'erede che detiene l'immobile

## **Art. 10: Incarico a Enea di effettuare monitoraggi**

## **Art. 11: Incarico a Enea di effettuare controlli**

## **Art. 12: Disposizioni finali:**

- Il decreto si applica per interventi con data inizio lavori successiva all'entrata in vigore del decreto
- La data di deposito in Comune della relazione DM 26/06/2015 può essere utilizzata per determinare la data di inizio lavori (chi ha già depositato non è soggetto alle novità di questo decreto)
- Il decreto entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione in G.U.

# DM Requisiti – Allegato A

- **Punti da 1 a 9: caratteristiche tecniche degli interventi**

- Indicazione delle caratteristiche tecniche che devono essere soddisfatte ed asseverate per ciascuna tipologia di intervento
- Indicazione delle condizioni per le quali al posto dell'asseverazione basta la dichiarazione dei fornitori (caratteristiche di prodotto) e/o dell'installatore (corretta installazione, quando pertinente, in DICO) → casi «semplici» di detrazione fiscale

- **Punto 10: indicazioni generali impianti riscaldamento**

- Non aumentare potenza più del 10%, salvo giustificare con EN 12831
- Quando presente acqua calda sanitaria, accettato fino a 35 kW
- Ammesso centralizzare, no distacchi (10.2)
- Valvole termostatiche a bassa inerzia (acquisire e conservare certificazione produttore) o altro sistema di regolazione per singolo ambiente,  
**con le seguenti eccezioni**
  - Locali dove non è tecnicamente possibile
  - Locali con dispositivi modulanti di regolazione della temperatura
  - Locali dove non si possono installare ... testo non comprensibile ...
  - Impianti con temperatura media < 45 °C
- Motivo mancata installazione valvole in DICO e relazione DM 26/06/2015

- **Allaccio a teleriscaldamento: asseverare riduzione energia primaria → chiedere  $f_p$**

Sostanzialmente criteri confermati.  
Qualche confusione con la «messa a punto della rete di distribuzione»

# Cosa avranno voluto dire? Refusi da correggere

10.3 Nel caso di interventi riguardanti gli impianti di climatizzazione invernale all'articolo 2, comma 1, lettera e) d), ove tecnicamente possibile, sono installate **valvole termostatiche a bassa inerzia termica** corredate dalla **certificazione del fornitore**, ovvero **altro sistema di termoregolazione per singolo ambiente**, con l'esclusione:

- a) dei locali in cui l'installazione di **valvole termostatiche o altra regolazione di tipo modulante agente sulla portata** sia dimostrata inequivocabilmente **non fattibile tecnicamente nel caso specifico**;
- b) dei locali in cui è installata una **centralina di termoregolazione con dispositivi modulanti per la regolazione automatica della temperatura ambiente**;
- c) degli impianti al servizio di più locali, ove è possibile **omettere l'installazione di elementi di regolazione di tipo modulante agenti sulla portata** esclusivamente **sui terminali di emissione situati all'interno dei locali** in cui è presente una centralina di termoregolazione, anche se questa agisce, **oltre che sui terminali di quel locale**, anche sui terminali di emissione installati in altri locali;
- d) degli impianti di climatizzazione invernale progettati e realizzati con temperature medie del fluido termovettore inferiori a 45°C.

# DM Requisiti – Allegato A - Generatori

## Punti da 1 a 11

### Caratteristiche da confermare:

- **Sola sostituzione di finestre:** in singole unità immobiliari (Art2 c1 b) i + ii): dichiarazione dei fornitori o assemblatori o installatori di detti elementi
- **Schermature solari** (Art2 c1 b) iii): nei casi in cui non è obbligatorio il deposito della relazione DM 26/06/2015, dichiarazione dei fornitori  $g_{tot} < 0,35$
- Per **collettori solari fino a 20 m<sup>2</sup>** (Art2 c1 c) + d)) , dichiarazioni dei fornitori per le caratteristiche dei pannelli e corretta installazione in DICO DM 37/08
- **Caldaie, pompe di calore, generatori ibridi, caldaie a biomassa fino a 100 kW:** dichiarazione del fornitore in merito alle caratteristiche del prodotto
- **Scaldaacqua a pompa di calore** : dichiarazione del fornitore
- **Building automation fino a 100 kW:** dichiarazione del fornitore classe B

# DM Requisiti – Allegato A

## Punti da 1 a 11

### Caratteristiche da indicare nei casi «semplici»:

- **Sostituzione di finestre:** trasmittanze prima (anche stimato) e dopo (certificato, calcolato con scuri )
- **Schermature solari < 20m<sup>2</sup>** :  $g_{tot} < 0,35$
- **Collettori < 20 m<sup>2</sup>:** Keymark, producibilità, garanzia 5 anni (2 accessori), installazione
- **Caldaie condensazione < 100 kW:**  $\eta_s > 90\%$  (classe A), opzionalmente classe automazione V, VI o VIII per 65%
- **Generatori aria calda condensazione < 100 kW** :  $\eta_{th,u} > 93 + \log_{10} P_n$
- **Pompe di calore < 100 kW** : COP come da tabella allegato F (5% meno se inverter)
- **Generatori ibridi < 100 kW<sub>cald</sub>** : COP come p<sub>dc</sub>,  $P_{pdc} < 0,5 P_{cald}$ ,  $\eta_{th,u} > 93 + \log_{10} P_n$
- **Caldaie a biomassa < 100 kW** : (Allegato G) classe 5, accumulo, combustibile...
- **Scaldacqua a pompa di calore:** COP > 2,6
- **Building automation < 100 kW** : classe B

# DM Requisiti – Allegato A

## Punto 12 – Interventi con 110% → Doppio salto di classe con APE

12.1 *Per gli interventi ai sensi del Decreto Rilancio, articolo 119, commi 1 e 2, le asseverazioni di cui al presente allegato, redatte ai sensi del decreto di cui al comma 13 del medesimo articolo, contengono la dichiarazione del tecnico abilitato che l'intervento ha comportato il miglioramento di almeno due classi energetiche (o una classe energetica qualora la classe ante intervento sia la A3).*

***All'asseverazione sono allegati gli APE ante e post intervento rilasciati da tecnici abilitati, dal progettista o dal direttore dei lavori, nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio.***

12.2 *Gli attestati di prestazione energetica (APE) di cui al punto 12.1, qualora redatti per edifici con più unità immobiliari, sono detti “convenzionali” e sono appositamente predisposti ed utilizzabili esclusivamente allo scopo di cui al punto 12.1 stesso.*

12.3 *Gli **APE convenzionali** di cui al punto 12.2 vengono predisposti considerando l'edificio nella sua interezza, considerando i servizi energetici presenti nella situazione ante-intervento*

# DM Requisiti – APE da certificatore?

## 12.1 ...

*All'asseverazione sono allegati gli APE ante e post intervento rilasciati da tecnici abilitati, dal progettista o dal direttore dei lavori, nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio.*

Alcuni sostengono che essendo specificato in una norma di rango superiore che gli APE devono essere redatti da soggetto terzo rispetto alla progettazione e direzione lavori, questa indicazione non è valida.

*12.2 Gli **attestati di prestazione energetica (APE)** di cui al punto 12.1, qualora redatti per edifici con più unità immobiliari, sono detti “convenzionali” e sono appositamente predisposti ed utilizzabili esclusivamente allo scopo di cui al punto 12.1 stesso.*

... quindi per edifici unifamiliari non sono «convenzionali» ma effettivi...

*12.3 Gli **APE convenzionali** di cui al punto 12.2 vengono predisposti considerando l'edificio nella sua interezza, considerando i servizi energetici presenti nella situazione ante-intervento*

... quindi tutti i servizi presenti ante intervento (riscaldamento, a.c.s., ...)



# DPR 75/ 2013

*Art. 3 : Requisiti di indipendenza e imparzialità dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici*

- 1. Ai fini di assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio dei soggetti di cui al comma 1 dell'articolo 2, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di certificazione energetica, dichiarano:*
  - a) nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado;*
  - b) nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge né parente fino al quarto grado.*

Al solito la legge è stata pensata in maniera semplicistica.

Apparentemente non c'è contraddizione con il punto 12 dell'allegato A del «decreto requisiti»

Purtroppo chi ha scritto il DPR 75/2013 ha dimenticato che anche nel caso di edifici esistenti si possono realizzare delle opere consistenti che alterano il valore dell'edificio e conseguono vantaggi per il committente... come il superbonus....



# E nelle regioni con APE diverso?

Il calcolo del doppio salto di classe deve essere effettuato con la metodologia nazionale, come scritto in asseverazione specifica.

*«Si allegano gli attestati di prestazione energetica ante post intervento secondo il modello del decreto 26/06/2015 »*

In caso contrario ci sarebbero incentivi nazionali, pagati da tutti i contribuenti, che vanno ad incentivare diversamente casi identici in Regioni diverse.

Alcune Regioni chiedono di registrare sui siti regionali gli APE convenzionali o gli APE sottostanti l'APE convenzionale dell'intero edificio.

Non sembra avere senso. A nostro parere:

- dovranno certamente essere registrati sul sito regionale gli APE regionali post-intervento delle unità immobiliari (decaduti a seguito del doppio salto di classe)
- gli APE convenzionali pre e post, che devono essere calcolati con metodologie specifiche, devono essere semplicemente allegati all'asseverazione trasmessa al sito ENEA (data certa) e il beneficiario dell'incentivo deve conservare copia della stampa dei dati di ingresso

# DM Requisiti – Valutazione costi

**13.1** *Per gli interventi di cui all'articolo 119, commi 1 e 2 del Decreto Rilancio, nonché per gli altri interventi che, ai sensi del presente allegato prevedano la redazione dell'asseverazione ai sensi del presente allegato A da parte del tecnico abilitato, 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: ...*

**Viene esteso a tutte le detrazioni fiscali l'obbligo di valutazione della congruità del prezzo dell'intervento (in aggiunta ai limiti totali di spesa o detrazione).**

**Sono esentati solo gli interventi per cui non serve l'asseverazione**

L'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici sarà sempre accompagnata dalla valutazione di congruità del costo, sulla base di

- un computo metrico
- una valutazione dei prezzi unitari.

# DM Requisiti – Valutazione costi

## Criteri di valutazione dei costi congrui

- a) *I costi devono essere inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei **prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome** territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento.*  
*In alternativa ai suddetti prezzari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui **“Prezzi informativi dell'edilizia”** edite dalla casa editrice DEI – Tipografia del Genio Civile*
- b) ***nel caso in cui i prezzari 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**, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso.*  
*In tali casi, **il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato I.** La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei **nuovi prezzi** è allegata all'asseverazione di cui all'articolo 8*

# DM Requisiti – Valutazione costi

## Criteri di valutazione dei costi congrui

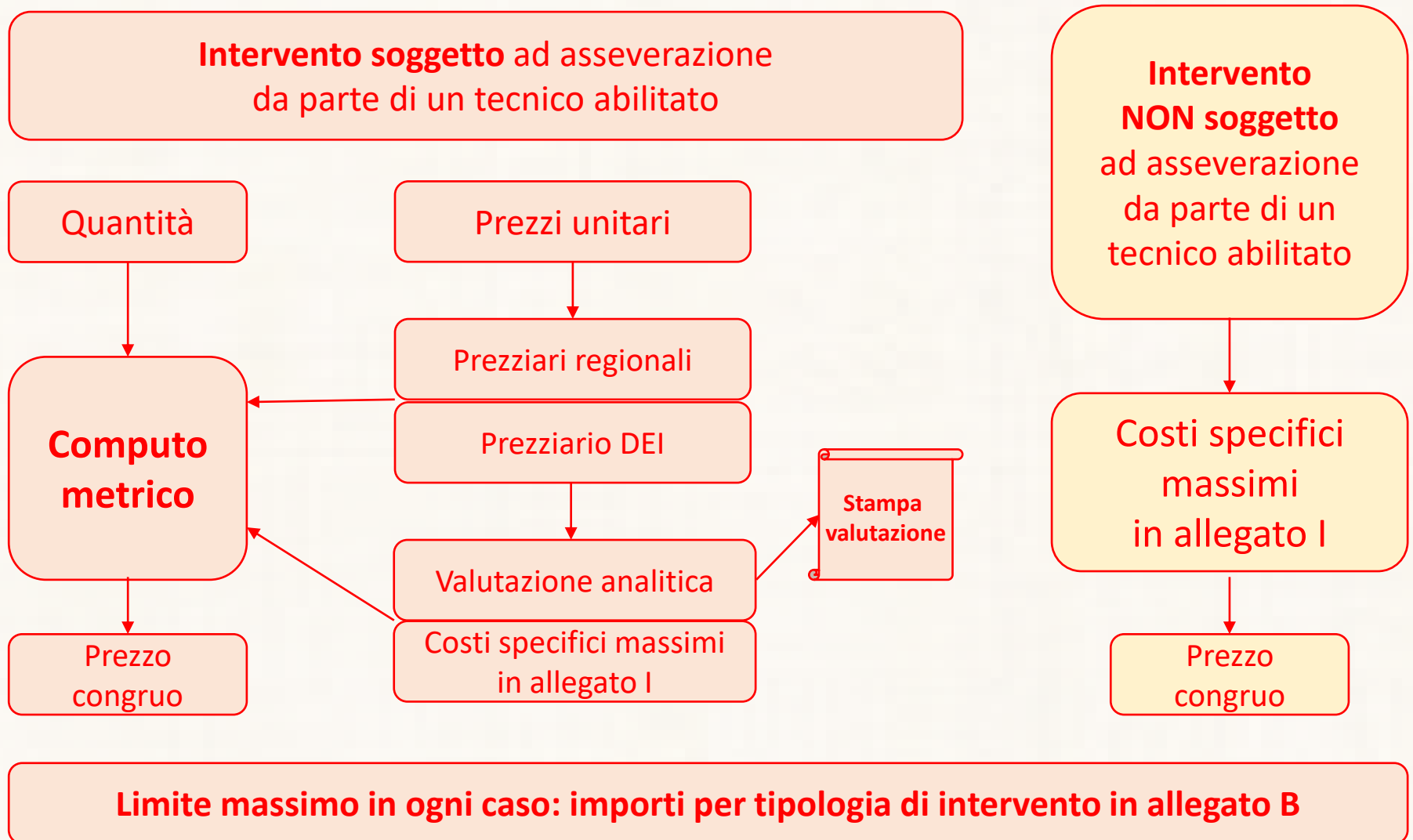
- c) *sono ammessi alla detrazione di cui all'articolo 1, comma 1, gli oneri per*
- *le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi*
  - *la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE*
  - *l'asseverazione di cui al presente allegato*
- secondo i valori massimi di cui al DM giustizia 17/06/ 2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016. → Troveremo tutto?!*

*C'è quindi un prezzo limite anche per le prestazioni professionali*

- 13.2 *Per gli interventi di cui al presente 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 al presente decreto.*

**Chi fa il calcolo in questo caso?**

# Schema valutazione costi



# DM Requisiti - Allegato I

**Allegato I:** tabella costi specifici massimi interventi, *prezzi al netto di IVA, prestazioni professionali e opere complementari relative alla installazione e alla messa in opera delle tecnologie.*

|                                                                                 |                           |                                                                                                |                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Collettori solari                                                               |                           | Pompe di calore (*)                                                                            |                     |                   |
| Scoperti                                                                        | 750,00 €/m <sup>2</sup>   | Tipologia di pompa di calore                                                                   | Esterno/<br>Interno |                   |
| Piani vetrati                                                                   | 1.000,00 €/m <sup>2</sup> | Compressione di vapore elettriche o azionate da motore primo e pompe di calore ad assorbimento | Aria/<br>Aria       | 600,00 €/kWt (**) |
| Sottovuoto e a concentrazione                                                   | 1.250,00 €/m <sup>2</sup> |                                                                                                | Altro               | 1300,00 €/kWt     |
| Caldaie ad acqua a condensazione e generatori di aria calda a condensazione (*) |                           | Pompe di calore geotermiche                                                                    | -                   | 1900,00 €/kWt     |
| P <sub>nom</sub> ≤ 35kWt                                                        | 200,00 €/kWt              | Sistemi ibridi (*)                                                                             |                     |                   |
| P <sub>nom</sub> > 35kWt                                                        | 180,00 €/kWt              | Generatori di calore alimentati a biomasse combustibili (*)                                    |                     |                   |
| Micro-cogeneratori                                                              |                           | P <sub>nom</sub> ≤ 35kWt                                                                       |                     |                   |
|                                                                                 |                           | P <sub>nom</sub> > 35kWt                                                                       |                     |                   |
|                                                                                 |                           | Scaldacqua a pompa di calore                                                                   |                     |                   |
| Motore endotermico / altro                                                      | 3.100,00 €/kWe            | Fino a 150 litri di accumulo                                                                   |                     |                   |
| Celle a combustibile                                                            | 25.000,00 €/kWe           | Oltre 150 litri di accumulo                                                                    |                     |                   |
|                                                                                 |                           | Tecnologie di building automation                                                              |                     |                   |

(\*) 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/m<sup>2</sup> per sistemi radianti a pavimento, o € 50/m<sup>2</sup> negli altri casi, ove la superficie si riferisce alla superficie riscaldata

# Problemi

- I vari prezziari regionali utilizzano voci diverse, più o meno aggiornate
- Includono anche metodologie specifiche per tener conto di manodopera e costi accessori
- Non sembra opportuno utilizzare un prezzoario in una regione diversa da quella di riferimento
- Di fatto significa che per lo stesso identico intervento si potrebbero determinare importi massimi detraibili diversi a seconda della regione
- **Allegato I, contraddizione grave:**

*Tabella 1 – **Spesa specifica onnicomprensiva** massima ammissibile della detrazione per tipologia di intervento*

*... Tabelle costi specifici*

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

# DM Requisiti – Allegato B

Tabella di classificazione degli interventi dove si trovano.

- Una riga per tipologia di intervento
- Tipologia 344...347 + altri
- Riferimento normativo, fonte della detrazione
- Definizione dell'intervento
- Riferimento intervento in articolo 2 comma 1 del decreto
- Detrazione massima ammissibile
- Spesa massima ammissibile
- Aliquota detrazione
- Anni per la detrazione

Da aggiungere...

- Compilazione scheda informativa?
- Condizioni per asseverazione
- APE? Uno o due?

**Tabella molto utile,  
da espandere  
e tenere aggiornata**



# DM Requisiti – Allegati C e D

Tracciato delle schede informative da compilare per via telematica ed inviare all'ENEA entro 90 giorni dalla conclusione dei lavori.

- La scheda C è richiesta per alcuni tipi di interventi elencati al comma 1 dell'allegato C
- La scheda D è richiesta per tutti gli interventi e riassume tutti i dati relativi alla detrazione
  - Anagrafica intervento
  - Caratteristiche tecniche prima e dopo
  - Costo dell'intervento con spese professionali
  - Costo ammissibile e costo ammesso alla detrazione

Conservare la ricevuta rilasciata da ENEA

# DM Requisiti – Allegati E...I

Allegato E: tabella trasmittanze, esclusi i ponti termici

Allegato F: tabella requisiti pompe di calore (COP/GUE)

Allegato G: tabella requisiti caldaie a biomassa

Allegato H: tabella requisiti pannelli solari termici

Allegato I: tabella costi specifici massimi interventi

# Decreto asseverazioni

## Si applica solo agli interventi superbonus

- Aggiuntiva rispetto alle comunicazioni ENEA previste dal decreto requisiti
- L'asseverazione viene qualificata come dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (citare art. 47, 75 e 76 del DPR 28/12/2000 n° 445)
- Sottoscrizione con timbro su ultima pagina e firma su tutte le pagine
- Invalidata se mancano PEC o adeguatezza assicurazione
- Allegare polizza assicurativa UE o SEE.
- L'asseverazione può essere finale o stato di avanzamento (max 2, ciascuno almeno 20%)
- Trasmettere entro 90 giorni da fine lavori con modelli specifici in allegato al decreto
- Modello in allegato 1 e 2 al decreto (finale / stato avanzamento), trasmettere stampa timbrata sulla pagina finale e firmata su tutte le pagine

**pubblicato il 05/10/2020 → in vigore dal 06/10/2020**

# Decreto asseverazioni

Occorre indicare nell'asseverazione speciale

- **Interventi trainanti** su edificio unifamiliare o edificio condominiale  
→ **esclude a priori edifici plurifamiliari di unico proprietario**
- **Interventi trainati**
  - sulle parti comuni
  - sulle parti private **indicando gli estremi catastali di ciascuna unità immobiliare**
- **Distinta delle spese**
  - sulle parti comuni
  - sulle parti private

## Compilazione esclusivamente on-line

Probabilmente: scaricare copia pdf alla fine della compilazione, timbrare, firmare ed inviare scansione

# Il massimale dell'assicurazione

Il massimale della polizza è lasciato nell'ambiguità.

La legge prescrive che sia "adeguato", chiede che il tecnico lo asseveri ma non precisa cosa sia l'"adeguatezza" dell'importo della copertura. Gli unici elementi certi sono:

- copertura minima assoluta di 500 k€
- copertura in relazione al valore complessivo delle asseverazioni rilasciate

Poiché l'assicurazione copre dalla decadenza dell'incentivo, gli estremi entro cui deve collocarsi la copertura sono:

- almeno 500 k€
- Al massimo il 110% della somma di tutti i lavori asseverati

**Nelle verifiche ENEA si trova:** *che, per la Polizza di Assicurazione, siano riportati la società assicuratrice, il numero della polizza, l'importo complessivo assicurato, **la disponibilità residua della copertura assicurativa, che deve essere maggiore o uguale all'importo dell'intervento asseverato***

**... dal quale si deduce che la polizza assicurativa deve coprire  
l'ammontare complessivo dei lavori asseverati dal tecnico  
(o il 110%?)**

# La verifica ENEA sulle pratiche «Superbonus»

L'ENEA è incaricata di fare delle verifiche **prima di rilasciare la ricevuta**:

- Il beneficiario deve essere fra quelli ammissibili
- Interventi conformi ai requisiti minimi ed edificio agevolabile
- Verifica che il traino sia effettivo (date delle spese)
- Congruità dei prezzi
- Asseverazione datata, timbrata e sottoscritta da tecnico abilitato, con richiamo artt. 47, 75 e 76 e indicazione PEC
- Dati assicurazione (n° polizza, massimale, residuo, ecc.)

Se viene fatto uno stato avanzamento, occorre fare la chiusura entro 48 mesi altrimenti segnalazione ad Agenzia Entrate.

Controllo su 5% asseverazioni → 10% delle quali in-situ

# Sanzioni

Asseverazione infedele: 2.000 → 15.000 Euro

Contestazione via PEC, possibilità di difendersi

Sanzioni accessorie:

- Segnalazione all'Agenzia delle Entrate ed al Ministero delle finanze  
*La Direzione generale per l'approvvigionamento, l'efficienza e la competitività energetica del Ministero dello sviluppo economico, dopo aver effettuato la contestazione, sentiti gli interessati ... qualora ritenga fondato l'accertamento, contestualmente all'adozione dell'ordinanza di ingiunzione, trasmette all'Agenzia delle entrate territorialmente competente nonché al Ministero dell'economia e delle finanze, l'elenco completo delle Asseverazioni o delle attestazioni prive del requisito della veridicità, per assicurare lo svolgimento delle attività che comportano la decadenza dal beneficio e per il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata, provvedendo a darne comunicazione all'ordine professionale di appartenenza del Tecnico Abilitato interessato*

# Alcune criticità non risolte

- **Precisione dei riferimenti per i prezzi congrui**

L'asseveratore è caricato della responsabilità di definire il costo congruo. Sono necessari riferimenti precisi e non vaghi, incompleti (prezziari) o contraddittori (allegato I: «opere complementari» ?!)

- **Errata corrige del testo dei decreti**

Necessaria per evitare dubbi interpretativi in quanto potenzialmente bastano errori formali per invalidare l'intera detrazione fiscale.

- **Adeguatezza dell'assicurazione.**

Dalla lettura si ricava che il massimale deve essere la somma dei valori di tutti i lavori asseverati: esplicitare... e il danno può essere il 110% del loro valore.

- **Doppio APE**

Il testo del DM requisiti (allegato A, 12.1) esclude esplicitamente la terzietà in quanto affida la redazione del doppio APE a tecnico abilitato, progettista o direttore lavori. Alcuni ritengono che ciò non sia valido in quanto una legge di rango superiore chiede la terzietà.

## **I decreti che regolamentano le detrazioni le complicano ulteriormente.**

*... poco dopo è stato pubblicato il «**decreto semplificazioni**» (L 11/09/2020 n°120) che consta di ben 132 pagine con 65 articoli ... e vi compare solo 32 volte la parola «abrogazione».*



# Dove sono i punti di attenzione ?

- **Per ottenere la detrazione fiscale 110% occorrono interventi importanti con rischio di problemi: **il 110% non c'è sulle spese per risolvere i problemi****
- **Per le opere di isolamento termico, si possono utilizzare solo materiali certificati dai produttori come conformi ai CAM**
  - Attenzione alla tipologia di certificazione
  - Conservare copia di tutte le fatture e controllare l'accesso del materiale in cantiere
- **Necessario rivolgersi a professionisti esperti** per la progettazione ed il coordinamento e controllo preciso dell'esecuzione dell'opera in modo da garantire:
  - Il mantenimento degli obiettivi, in particolare il doppio salto di classe
  - La corretta esecuzione dei lavori per evitare difetti, infiltrazioni di acqua, muffe, ...
  - La congruità e la documentazione dei costi

**Il 110% copre anche le spese di progettazione, direzione lavori e certificazione dell'opera quindi è un rischio inutile tentare il fai da te ed il ricorso ad una moltitudine di fornitori scoordinati**

**IN UNA PAROLA ... COMMISSIONING!**

# Dove sono i punti di attenzione ?

**Le risorse per fare lavori importanti sono limitate, sia come forza lavoro qualificata che come attrezzature (ad esempio: ponteggi)**

**Attenzione alle aziende ed alla manodopera improvvisata, la richiesta improvvisa le crea **ma sono destinate a sparire subito, lasciando dietro di se le macerie...****

**Compresenza di opere su parti comuni e su parti private in condominio (ad esempio, cappotto + finestre)**

- gestione della delibera e delle maggioranze
- il raggiungimento del doppio salto di classe potrebbe dipendere dalla decisione di singoli (parti private)

**La cessione del credito e lo sconto in fattura sono decisioni dei singoli → possibile complicazione amministrativa in condominio**

# Punti attenzione dell'opera

**Per i committenti**, anche se l'intervento è teoricamente «quasi» gratuito, resta comunque un rischio di entità pari all'intero importo

- Grosso gruppo che finanzia l'intervento, acquisisce il credito e fa da capocommessa  
→ comodo ma può essere difficile da aggredire in caso di problemi
- Imprese improvvisate  
→ rischio «mordi e fuggi»

## **Soluzione**

- Affidare l'esecuzione dei lavori solo ad imprese conosciute e che ci mettono la faccia e che hanno «referenze» (non «certificazioni»)
- Pretendere un processo di garanzia della qualità → Commissioning

**Come imprese**, dopo il picco di lavoro seguirà un periodo di morta...

**Come cittadini, qualcuno dovrà pagare il conto...**

Almeno spendiamo bene questi soldi

# Condomini o case private?

**Siamo sicuri che gli interventi più interessanti siano quelli in condominio con impianti centralizzati?**

E come comportarsi nel caso di condomini con impianti autonomi? Si fa una delibera assembleare per gli interventi sulle parti comuni (involucro opaco esterno) ed ognuno chiede la detrazione fiscale per il proprio appartamento aggiungendo interventi sulle parti private di competenza?

Forse c'è un mercato più umano e con molte meno complicazioni ma altrettanto vasto: gli **edifici unifamiliari di proprietà**, che includono anche le porzioni di villette a schiera...

In questi casi un finanziamento e cessione del credito ad una banca locale possono far costare davvero molto poco l'intervento...

Però la volontà di includere a tutti i costi tutti i lavori in 110% porta frequentemente a situazioni limite

# Chi rischia per primo in caso di problemi?

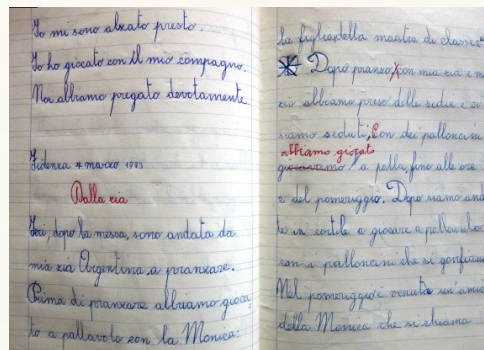
- Ho richiesto la possibilità di fare interventi di miglioramento energetico utilizzando il bonus 110%. L'installatore mi ha prospettato che se alla fine dei lavori risultasse qualche irregolarità commessa dalla ditta, oppure la non conformità dei componenti installati, il cliente dovrebbe restituire allo Stato l'importo per il quale ha chiesto lo sconto in fattura. È corretto?
- ***I destinatari degli esiti del controllo sono i beneficiari della detrazione (i soggetti che sostengono le spese agevolate), e nel caso di concorso nella violazione anche i fornitori in solido.*** Serve sempre l'asseverazione da un tecnico abilitato che attesti la rispondenza ai requisiti e la congruità delle spese sostenute e che gli interventi eseguiti rispettano le leggi previste. Inoltre occorre il visto di conformità del professionista che attesta il rispetto dei requisiti che danno diritto alla detrazione. Ai fini del rilascio delle predette attestazioni ed asseverazioni, i tecnici abilitati sono tenuti alla stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile per garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

# Il decalogo

1. Prima di iniziare, verificate la regolarità edilizia
2. Analizzate tutte le opere fattibili ed usate anche altri incentivi se utile
3. Se dovete fare opere edili o di coibentazione, prenotate subito l'impresa
4. Valutate attentamente i tempi necessari ed i rischi in caso di sfioramento
5. Fate fare il computo metrico fin dall'inizio. Ricordate che anche se «quasi gratuito» è comunque un intervento conveniente
6. Fate fare un progetto vero, analizzate bene le conseguenze delle opere
7. Fate fare una direzione lavori vera, con molte visite in cantiere
8. Affidatevi a professionisti ed imprese conosciute e di esperienza
9. Valutate la cessione del credito e lo sconto in fattura
10. Individuate una figura di riferimento, un super direttore lavori, che segua tutta la realizzazione dell'opera, dall'ideazione alla consegna

# Pensierini cattivi ...

La validità di una tecnologia è inversamente proporzionale al numero di obblighi di legge ed all'entità degli incentivi necessari ad imporla



Prima di emettere una legge o una norma tecnica,  
l'autore dovrebbe essere obbligato ad applicarla in  
prima persona, senza aiutini...



**Pensiero  
cattivissimo ...**



**GLI INCENTIVI SONO LA DROGA DEL MERCATO  
DI OVERDOSE SI PUO' ANCHE MORIRE**





**PECCATO CHE  
NON SIANO  
VENUTI A  
QUESTO  
SEMINARIO...**

**Si sarebbero  
divertiti di più...**

**... e avrebbero  
qualche spunto  
per l'errata  
corrigere**

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE !**