



Ordine degli Ingegneri  
della provincia di Napoli

# LINEE GUIDA PROCEDURALI PER L'ACCESSO AL SUPERecoBONUS

1

**Legge 17 luglio 2020, n. 77 (D.L. 34/2020 Rilancio)**

**Artt.119 e 121**

**Rev.6 31/08/2020**

Le presenti Linee guida procedurali si pongono l'obiettivo di illustrare i contenuti normativi della Legge n.77/20 artt. 119 e 121 relativi al Superbonus e, più nello specifico, alle detrazioni fiscali per gli interventi di risparmio energetico. Contengono altresì i riferimenti ad ulteriori disposti normativi strettamente correlati a quelli del Superbonus.

Considerato il rapido evolversi della legislazione sul tema, le presenti linee guida saranno aggiornate periodicamente per recepire le novità e/o le modifiche introdotte. La presente versione contiene gli elementi normativi disponibili al 31.08.2020, quali la circolare 24/E dell'Agenzia delle Entrate ed i decreti attuativi "Asseverazione" e "Requisiti".

Il documento è indirizzato agli amministratori di condominio, ai singoli committenti, alle imprese ed ai professionisti tecnici del settore, e si pone come uno strumento di orientamento per uniformare le modalità operative e tutelare le parti coinvolte.

Il presente documento è stato redatto dai componenti della Commissione energia dell'Ordine degli ingegneri di Napoli di seguito indicati:

Ing. Claudia Colosimo  
Ing. Luigi Albano  
Ing. Francesco De Leo  
Ing. Luigi Passante  
Ing. Valentina Russo

Sono riportati in corsivo gli estratti di norma.

## Sommario

DEFINIZIONI .....	3
INQUADRAMENTO LEGISLATIVO .....	5
COS' E' LA DETRAZIONE FISCALE .....	5
INTERVENTI AGEVOLATI DAL SUPERBONUS .....	6
BENEFICIARI (commi 9 e 10).....	11
REQUISITI TECNICI DEGLI INTERVENTI "ENERGETICI" .....	13
MECCANISMI OPZIONALI .....	15
CHECK LIST PROCEDURALE TECNICA SUGGERITA .....	16
ITER PROCEDURALE SUGGERITO .....	17
RIFERIMENTI NORMATIVI .....	17
ATTIVITA' PROFESSIONALE DA SVOLGERE .....	18
DOCUMENTAZIONE TECNICA DA PRODURRE .....	18
DOCUMENTAZIONE DA RICHIEDERE AL COMMITTENTE .....	21
SPESE PROFESSIONALI E COSTI DI INTERVENTO .....	21
CONTROLLI E SANZIONI ECOBONUS.....	24
FIGURE COINVOLTE : IL PROGETTISTA ENERGETICO, IL CERTIFICATORE ENERGETICO, IL DIRETTORE DEI LAVORI, L'IMPRESA.....	25
TECNICO ABILITATO .....	25
CERTIFICATORE ENERGETICO .....	26
SANZIONI PROFESSIONALI.....	26
IMPRESA.....	27
SCADENZIARIO.....	28
NOTE SULLE CARATTERISTICHE DI SISTEMI E MATERIALI .....	29
QUESITI e CRITICITA' TECNICHE ART. 119 Legge 77/2020 (D.L. 34/2020) e DECRETI ATTUATIVI .....	35
SUGGERIMENTI TECNICI .....	37
CONCLUSIONI .....	37
FAQ .....	38
RIFERIMENTI.....	38

## **DEFINIZIONI**

Le presenti definizioni sono estrapolate da riferimenti normativi vigenti:

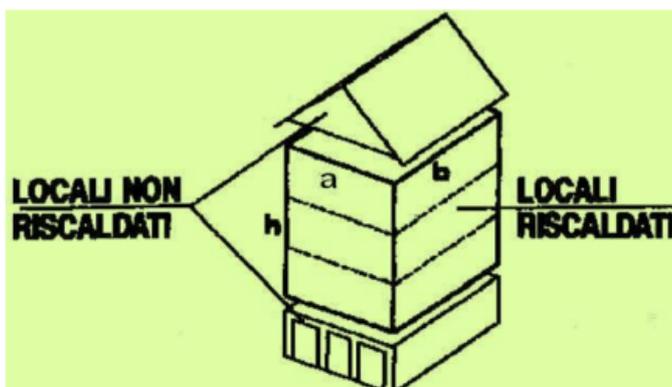
- Edificio unifamiliare - Allegato A del D.P.C.M. 20 ottobre 2016 (Regolamento edilizio tipo nazionale) e Decreto attuativo "Requisiti" per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
- Unità immobiliare funzionalmente indipendente- Circolare 24/E del 08.08.2020 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. La presenza, inoltre, di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva». Le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto);
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa - Regio Decreto n° 1165 del 1938 (Testo unico dell'edilizia popolare ed economica) i soci aderiscono alla cooperativa con l'intento di ottenere l'assegnazione in godimento a tempo indeterminato di un alloggio;
- Impianto termico art.3 comma1 lettera c) D.LGS.48/20 : impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate;
- Pertinenze La nozione civilistica di pertinenza è più ampia di quella applicata nella materia urbanistica; si intendono per pertinenze, ai sensi dell'articolo 817 del codice civile, "le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa", ovvero quelle opere che non costituiscano manufatti autonomi ma che siano pertinenza di immobile già esistente. Per giurisprudenza consolidata (cfr. , "ex multis", Cons. St., Sez. Sez. VI, 2.2.2017, n. 694; Sez. VI, 4.1.2016, n. 19; Sez. VI, 11.3.2014, n. 3952; Sez. V, n. 817 del 2013; Sez. IV, n. 615 del 2012),

la qualifica di pertinenza urbanistico / edilizia è applicabile soltanto a opere di modestissima entità e accessorie rispetto a un'opera principale, quali ad esempio i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici e simili, ma non anche a opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si caratterizzano per una propria autonomia rispetto all'opera cosiddetta principale e non siano coesenziali alla stessa, di tal che ne risulti possibile una diversa e autonoma utilizzazione economica;

- Art. 2 comma 1 del D.Lgs.192/05 come modificato dal D.L. 63/13  
I -bis) «attestato di prestazione energetica dell'edificio»: documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica;
- Art. 2 comma 1 del D.Lgs.192/05 come modificato dal D.L. 63/13  
I -ter ) «attestato di qualificazione energetica»: il documento predisposto ed asseverato da un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio, nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione;
- Unità immobiliare - Ai sensi dell'art. 2 del decreto del Ministero delle Finanze n. 28 del 1998, sono considerate unità immobiliari una porzione di fabbricato, un fabbricato, un insieme di fabbricati o un'area, che, nello stato in cui si trovano e secondo l'uso locale, presentano potenzialità di autonomia funzionale e reddituale;
- Superficie lorda disperdente, ai sensi del D.M. 26/06/15 Requisiti minimi

Superficie lorda disperdente (S.l.d) di un edificio è la superficie che delimita il volume climatizzato,  $V$ , rispetto all'esterno, al suolo, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione

Sono pertanto parte della superficie lorda disperdente, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le facciate dell'edificio ad eccezione delle parti delimitanti i vani scala, i solai di copertura e basamento, le pareti verticali di separazione tra le unità riscaldate e la cassa scala, etc



Nell'immagine a latere:  
 $Sld = 2*(a*b) + 2*(a+b)*h$

## INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

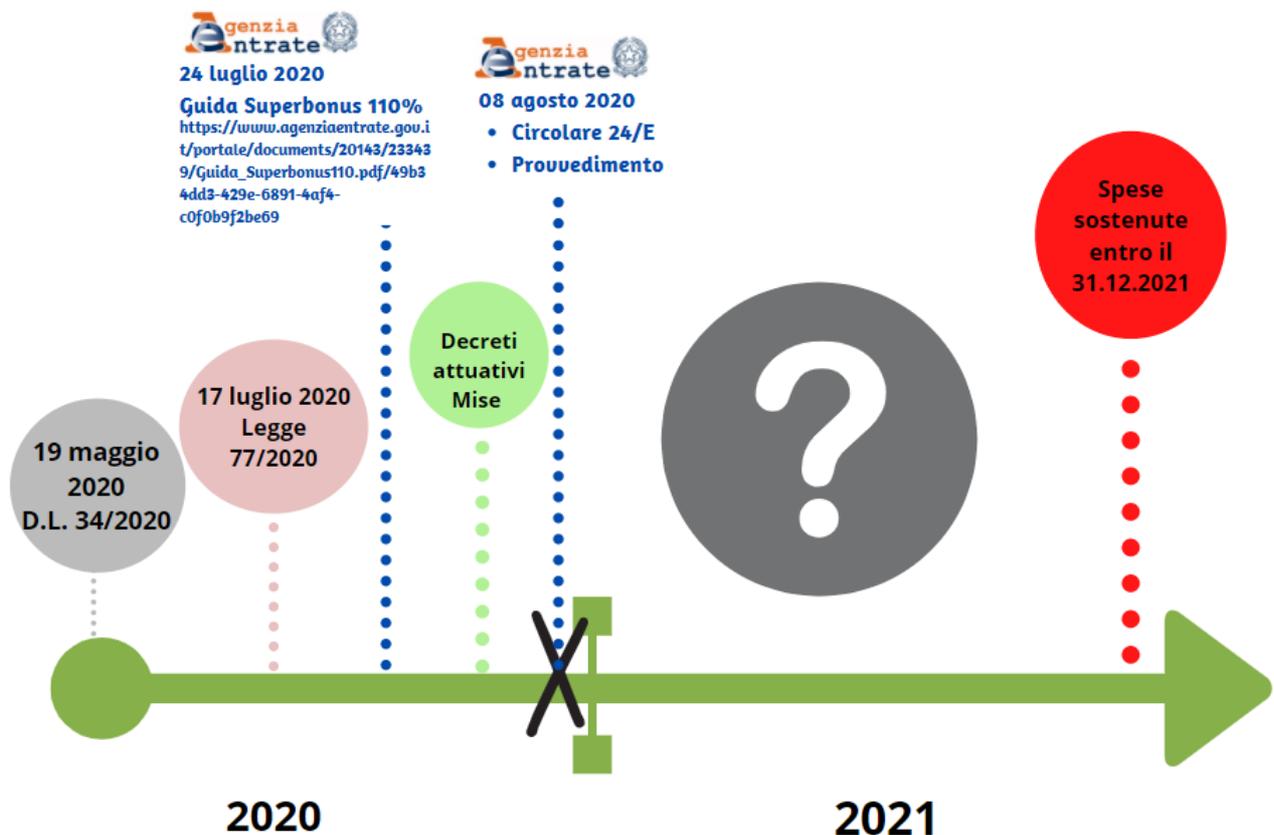
L'attuale contesto normativo nazionale, in attuazione delle Direttive Europee sull'efficienza energetica di cui la più recente è la 844/2018/UE, pone sempre più attenzione agli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti che consentano di migliorarne le condizioni di comfort interno, di ridurre i consumi e conseguentemente di ridurre le emissioni di gas climalteranti.

L'Italia ha recepito tale direttiva con il D.Lgs.48/2020 pubblicato in gazzetta ufficiale lo scorso 10 giugno.

In quest'ottica ma anche e soprattutto con l'obiettivo di far ripartire l'economia post emergenza Covid-19, il Legislatore ha integrato i bonus (detrazioni fiscali esistenti) con una manovra straordinaria, introducendo il Superbonus di seguito dettagliato, previsto dall'art.119 del D.L. n.34/2020 del 19 maggio 2020, convertito in legge n.77 pubblicata in G.U. il 17.07.2020.

5

## **RIEPILOGO TEMPORALE**



## COS' E' LA DETRAZIONE FISCALE

Le detrazioni fiscali sono un'agevolazione e consistono in una detrazione dall'Irpef e/o dall'Ires di una percentuale della spesa sostenuta, in n rate annue di pari importo. Il superbonus, di cui alla Legge 77/2020, ha un'aliquota di detrazione maggiorata al 110% e si utilizza in 5 annualità.

Ad oggi esistono le seguenti detrazioni fiscali:

Bonus	Destinazione d'uso	Aliquota di detrazione	Limite di spesa per u.i.	Limite di detrazione per u.i.	Durata detrazione	Scadenza
<b>Ristrutturazioni Verde</b>	Residenziale	50%	96.000 €	-	10 anni	31.12.2020
<b>Facciate</b>	Residenziale	36%	5.000 €	-	10 anni	"
<b>Ecobonus singole u.i.</b>	Residenziale	90%	Non previsto	Non previsto	10 anni	"
<b>Ecobonus parti comuni</b>	Qualsiasi	50-65%	-	Variabile da 30.000 € a 100.00 €	10 anni	31.12.2020
<b>Sismabonus</b>	Ed. condominiali	70-75%	40.000 €	-	10 anni	31.12.2021
	Qualsiasi	50%- 80%	96.000 €	-	5 anni	31.12.2020

Per maggiore chiarezza si precisa che alcuni bonus prevedono un importo limite di detrazione ed altri un importo limite di spesa. I due limiti sono correlati come segue:  $\text{limite di spesa} = \frac{\text{limite di detrazione}}{\text{aliquota di detrazione}}$

### **INTERVENTI AGEVOLATI DAL SUPERBONUS**

Sono ammissibili gli interventi nel seguito elencati come da disposto normativo, le cui spese sono sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al **31 dicembre 2021**. Esclusivamente per gli IACP si applica anche alle spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022. Nella guida dell’Agenzia delle entrate si legge che non rileva ai fini dell’accesso al meccanismo la data di inizio dei lavori.

#### **Comma 1**

- a) *interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda **dell’edificio o dell’unità immobiliare sita all’interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno.** La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:*
- **euro 50.000 per gli edifici unifamiliari** o per le unità immobiliari site all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente in-dipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno;
  - **euro 40.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti da **due a otto unità immobiliari**;
  - **euro 30.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l’edificio per gli edifici composti da **più di otto unità immobiliari**.

*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.*

- b) *interventi sulle **parti comuni** degli edifici per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati** per il riscaldamento e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria, a **condensazione**, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regola-mento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18*

febbraio 2013, 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** o a **collettori solari**. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- **euro 20.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti **fino a otto unità immobiliari**
- **euro 15.000** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da **più di otto unità immobiliari** ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

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 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, **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.

c) interventi **sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site 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 e/o il raffrescamento e/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 **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** o con **impianti a biomassa** con classe di qualità 5 stelle individuata dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186; per tali ultimi impianti, la detrazione di cui alla presente lettera è applicabile solo nel caso di sostituzione di altri impianti a **biomassa**. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a **euro 30.000** ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

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 individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, nonché, 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 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, **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.

Per quanto riguarda gli interventi sugli impianti termici si ricorda che sono inoltre ammesse a detrazione anche le spese relative all'adeguamento dei sistemi di distribuzione (tubi), emissione (sistemi scaldanti) e regolazione (sonde, termostati e valvole termostatiche).

Tipologia di edificio	Tipologia di intervento BASE o TRAINANTE		Limite di spesa per u.i.
<b>CONDOMINI</b> 		<b>isolamento termico</b> delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate con un'incidenza superiore al 25 % della superficie disperdente lorda	40.000€ fino ad 8 u.i. 30.000€ oltre
		<b>sostituzione degli impianti</b> di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati 	20.000€ fino a 8 u.i. 15.000€ oltre
<b>ED. UNIFAMILIARI*</b> 		<b>isolamento termico</b> delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate con un'incidenza superiore al 25 % della superficie disperdente lorda	50.000€
		<b>sostituzione degli impianti</b> di climatizzazione invernale esistenti 	30.000€

*\*o unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno*

Ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro). La detrazione spettante (110%) sarà 530.000 euro \* 1,1 = 583.000 euro

Nel caso di interventi realizzati su parti comuni di edifici in condominio, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito

all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono. Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile

Laddove si realizzi uno dei sopraindicati interventi (cosiddetti TRAINANTI o BASE) sono agevolabili con la stessa aliquota maggiorata del 110% anche altri interventi (cosiddetti TRAINATI). Si riportano nel seguito gli estratti di legge:

**Comma 2 Ecobonus singole unità** *L'aliquota prevista al comma 1 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.*

Si riporta nel seguito una tabella riepilogativa degli interventi "ecobonus singole unità", con i relativi **limiti di detrazione**, tratta dalle Guida dell'Agenzia delle entrate, a cui si rimanda per ulteriori dettagli tecnici e procedurali ( cfr. RIFERIMENTI).

su involucro di edifici esistenti (per esempio, pareti, finestre, tetti e pavimenti)	60.000 euro
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	60.000 euro
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua <b>dal 2008</b> , sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia <b>dal 2012</b> , sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	30.000 euro
<b>dal 2015</b> , acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 euro
<b>dal 2015</b> , acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro
<b>dal 2016</b> , acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative	non è previsto un limite massimo di detrazione
per gli anni <b>2018 e 2019</b> , acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	100.000 euro

*L'aliquota prevista al comma 1 e altresì applicata con le stesse modalità anche agli interventi **negli edifici condominiali necessari per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente**, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, con marcatura CE di cui al regolamento delegato (UE) 305/2011, nel rispetto dei requisiti minimi prestazionali previsti dalla norma UNI 7129-3.*

*Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei **vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42**, o gli interventi di cui al comma 1 (interventi trainanti) siano impediti da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3 (cioè il salto di doppia classe energetica ed il rispetto dei valori di trasmittanza termica previsti nel Decreto attuativo Requisiti).*

- **Comma 3 Demolizione e ricostruzione** *Nel rispetto dei summenzionati requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai commi 1 e 2, anche gli **interventi di demolizione e ricostruzione** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto*

del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Nella guida dell'Agenzia delle entrate si sottolinea che tali interventi devono avvenire a parità di volumetria.

- **Comma 5 Impianti fotovoltaici** Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1 del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, nella misura del 110 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4 (comma 1= interventi di efficientamento energetico trainanti; comma 4 = interventi per la riduzione del rischio sismico). In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380<sup>1</sup>, il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

---

<sup>1</sup>Art.3 comma 1 DPR 380/01 (coordinato con il D.L. Semplificazioni n.76/2020 )

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6); e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune; e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; e.4) l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti; e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nella guida dell'Agenzia dell'entrate si legge che tale limite è per singola u.i.

- **Comma 6 Sistemi di accumulo elettrico** *La detrazione di cui al comma 5 è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui al medesimo comma 5, alle stesse condizioni negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo*
- **Comma 8 Colonnine ricarica veicoli elettrici** *Per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, la detrazione di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui al comma 1 .*

**Le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, devono essere ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti (Circolare AdE 24/E del 08.08.2020)**

### **BENEFICIARI (commi 9 e 10)**

- Condomini;
- Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, per gli interventi realizzati su massimo due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio; tale limitazione è prevista solo per gli interventi energetici;
- IACP, comunque denominati, nonché gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci. Trattasi di cooperative che hanno come oggetto sociale l'acquisto o la costruzione di case destinate a restare di proprietà della cooperativa e a essere assegnate ai soci in godimento o in uso. La cooperativa, amministrata dal consiglio di amministrazione eletto dai soci, dopo l'acquisto e l'edificazione delle case, resta proprietà degli stabili e ne cura la gestione e la manutenzione
- Organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460;
- Organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266;
- Associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383.
- Associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

**Il Superbonus non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).** Il recente D.L. 104/2020 cosiddetto Decreto Agosto, attualmente in fase di conversione in legge, al comma 6 modifica l'articolo 119, comma 15-bis, del decreto Rilancio, stabilendo che le detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9, ma **solo per le unità immobiliari non aperte al pubblico.**

Diversamente da quanto previsto con la Circolare 7/E del 27/04/2018 per l'ecobonus su parti comuni degli edifici condominiali ( aliquota di detrazione 70-75%) **la Circolare 24/E del 08/08/2020 chiarisce che la maxi-agevolazione non spetta per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio che abbia un unico proprietario o sia in comproprietà fra più soggetti:** *“Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condomini» e non alle “parti comuni” di edifici, ai fini dell’applicazione dell’agevolazione l’edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista (seppur non costituito giuridicamente come condominio in quanto costituito da meno di 8 condomini) . In linea con quanto appena illustrato, in applicazione del dettato normativo contenuto nell’articolo 119 in esame, il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti”.*

Come per i privilegiati bonus, sono ammessi alla detrazione anche i familiari e i conviventi di fatto del possessore o del detentore dell'immobile, sempre che sostengano le spese degli interventi. Tuttavia l'agevolazione non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione, perché ad esempio locati o dati in comodato d'uso.

Ha diritto alla detrazione, infine, anche il promissario acquirente dell'immobile oggetto di intervento immesso nel possesso, a condizione che sia stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato.

La detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi:

- da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni;
- dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;
- dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

La norma stabilisce, inoltre, che tale limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati «su unità immobiliari», in quanto i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del Superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi

realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini.

Inoltre qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari **destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento**, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

Infine Il Superbonus non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva.

### **REQUISITI TECNICI DEGLI INTERVENTI "ENERGETICI"**

Gli interventi progettati devono soddisfare i seguenti requisiti:

- Prestazionali in termini di verifiche sui singoli componenti o sull'edificio a seconda della tipologia di intervento ai sensi del D.M. 26.6.15; queste verifiche vanno effettuate a prescindere dall'accesso al superbonus o ecobonus;
- Prestazionali in termini di verifiche dei parametri limite dei singoli componenti di cui all'allegato E del Decreto attuativo "Requisiti" (cfr. Riferimenti) che sostituisce i D.M. 11.03.2008 , D.M. 26.01.2020, D.M. 06/08/2010;
- Prestazionale in termine di classe energetica dell'edificio che deve essere **migliorata di due classi energetiche**, o laddove ciò non sia possibile, il raggiungimento della classe energetica più alta. Laddove con gli interventi realizzabili sull'edificio non sia possibile soddisfare il requisito tecnico menzionato si potrà accedere alle altre tipologie di detrazione con aliquota inferiore (sismabonus e/o ecobonus parti comuni, bonus facciate,...);
- Dotazione di impianto termico per le unità immobiliari che richiedono il bonus, come definito ai sensi dal D.Lgs.48/2020 (requisito previsto dal previgente Ecobonus per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali e dalla guida dell'Agenzia delle entrate).

**Si ricorda che ai sensi del D.M. 26/06/15 "Requisiti Minimi" gli interventi di spicconamento delle facciate che comportano una rimozione di intonaco per una superficie maggiore del 10% della superficie lorda disperdente dell'edificio sono soggetti all'obbligo di adeguamento "termico" della parete cioè all'isolamento termico della stessa a prescindere dall'accesso ai bonus fiscali e dunque almeno al soddisfacimento della verifica della trasmittanza termica unitaria stazionaria U.**

Ai sensi del D.M. 26/06/15 Requisiti Minimi gli interventi energetici su un edificio sono classificati in:

## NUOVE COSTRUZIONI



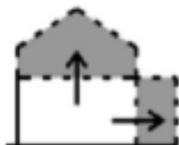
edifici di nuova costruzione e impianti in essi contenuti  
VERIFICA GLOBALE

## DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE



Edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione  
VERIFICA GLOBALE

## AMPLIAMENTI



Ampliamenti di volume  
 $V_{nuovo\ climat.} > 15\%$   $V_{resistente}$   
 $V_{nuovo\ climat.} > 500\ m^3$   
VERIFICA PARZIALE

## RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTI DI 1° LIVELLO



Ristrutturazioni importanti di primo livello:  
- intervento su più del 50% di superficie disperdente\* e  
- la ristrutturazione di un impianto di climatizzazione invernale o estiva  
VERIFICA GLOBALE



Ristrutturazioni importanti di secondo livello  
- Intervento su più del 25 % della superficie disperdente\*  
VERIFICA PARZIALE



Riqualificazione energetica  
- Intervento su meno del 25% della superficie disperdente\*  
VERIFICA PARZIALE



RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI DI 2° LIVELLO

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## ALLEGATO E

### Requisiti degli interventi di isolamento termico

Tabella 1 - Valori di trasmittanza massimi consentiti per l'accesso alle detrazioni

Tipologia di intervento	Requisiti tecnici di soglia per la tipologia di intervento	
<i>i.</i> Strutture opache orizzontali: isolamento coperture (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 0,27 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 0,20 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 0,19 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
<i>ii.</i> Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 0,40 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 0,28 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 0,25 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
<i>iii.</i> Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 6946)	Zona climatica A	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 0,38 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 0,30 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 0,26 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 0,23 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 0,22 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
<i>iv.</i> Sostituzione di finestre comprensive di infissi (calcolo secondo le norme UNI EN ISO 10077-1)	Zona climatica A	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica B	$\leq 2,60 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica C	$\leq 1,75 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica D	$\leq 1,67 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica E	$\leq 1,30 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
	Zona climatica F	$\leq 1,00 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$

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

### **MECCANISMI OPZIONALI**

In alternativa alla detrazione, l'avente diritto può **cedere il credito** anche agli istituti di credito ed agli intermediari finanziari, oltre che all'impresa che ha eseguito i lavori e ad un terzo. La cessione può essere anche parziale e può riguardare anche rate residue non fruite in detrazione (Circolare dell'08 maggio 2020) e può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo

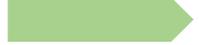
e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 % del medesimo intervento (art.121 comma 1bis).

Tale credito di imposta può essere oggetto di successiva cessione, può essere utilizzato in compensazione con la stessa ripartizione in quote annuali previste per la detrazione.

Sarà altresì possibile optare per lo sconto in fattura di importo massimo pari all'aliquota di detrazione. **Importante novità è che entrambi i meccanismi potranno essere utilizzati anche per gli altri bonus (bonus ristrutturazioni 50%, bonus facciate 90%, ecobonus "tradizionale" 50-65%).**

## CHECK LIST PROCEDURALE TECNICA SUGGERITA

16

1		<input type="checkbox"/>	<b>Analisi catastale</b> – Verificare: <ul style="list-style-type: none"> <li>• le categorie catastali</li> <li>• la congruenza tra numero di subalterni e numero di interni riportati nelle tabelle millesimali esistenti</li> </ul>
2		<input type="checkbox"/>	<b>Analisi edilizio-urbanistica:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verificare la legittimità urbanistica dell'edificio</li> <li>• Verificare gli interventi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti</li> <li>• verificare la zona omogena in cui è ubicato l'immobile</li> <li>• verificare la presenza di eventuali abusi, domande di condono non assentite anche su porzioni di immobile oggetto di intervento</li> </ul>
3		<input type="checkbox"/>	<b>Analisi documentale:</b> Recupero dati di archivio e/o progetti eseguiti sull'intero edificio e sulle singole u.i.
4		<input type="checkbox"/>	<b>Attività progettuali generiche</b> Affidamento incarico per rilievo geometrico dell'edificio
5		<input type="checkbox"/>	<b>Attività progettuali specifiche</b> Affidamento incarichi progettazione specialistica di livello almeno preliminare
6		<input type="checkbox"/>	Affidamento incarichi progettazione specialistica di livello definitivo-esecutivo, direzione lavori, coordinamento sicurezza
7		<input type="checkbox"/>	<b>Esecuzione dei lavori</b> Affidamento dei lavori all'/e impresa/e
8		<input type="checkbox"/>	<b>Attività amministrative</b> durante l'esecuzione dei lavori
10		<input type="checkbox"/>	Comunicazione ad Enea dei lavori eseguiti e conclusi

## ITER PROCEDURALE SUGGERITO

Nel seguito si suggerisce un iter procedurale.



17

Il recente Decreto Legge 104/2020, cosiddetto Decreto Agosto, attualmente in fase di conversione in legge, all'art.63 prevede che le deliberazioni condominiali, aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di efficienza energetica e delle misure antisismiche sugli edifici, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti **la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio**. Quanto inserito nel Decreto è in linea con quanto già previsto dall'art.26 comma 2 della Legge 10/91, modificato dall'art. 27, comma 22, legge n. 99 del 2009, e poi dall'art. 28, comma 1, legge n. 220 del 2012: *Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.*

## RIFERIMENTI NORMATIVI

- DD.MM. 26/06/15
- D.M. 11/03/2008 E D.M. 26/01/2010
- D.Lgs.28/2011
- UNI TS 11300
- UNI TR 11552
- D.Lgs. 102/14 e 141/16
- D.Lgs.48/2020
- D.Lgs. 192/05 e smi
- Legge 77/2020
- Decreti attuativi Mise : Decreto Requisiti e Decreto asseverazioni

## **ATTIVITA' PROFESSIONALE DA SVOLGERE**

In linea di massima le attività minime da svolgere per consentire la progettazione specialistica dell'intervento di risparmio energetico e l'accesso al relativo bonus comprenderanno:

- 1) Sopralluoghi presso l'edificio e presso le u.i.
- 2) Definizione ed Esecuzione eventuale di un piano di indagini in situ non distruttive sull'involucro (termografia all'infrarosso, endoscopie, termoflussimetrie, ...)
- 3) Raccolta dati: involucro, impianti, uso dell'edificio;
- 4) Valutazione della prestazione energetica dell'intero edificio allo stato di fatto e di progetto, mediante modello di calcolo (A.P.E. intero edificio);
- 5) Individuazione dei possibili interventi di efficientamento energetico;
- 6) Progettazione energetica definitiva dell'intervento/i di efficientamento energetico composta dagli elaborati allegati previsti dal D.M. 26.06.15;
- 7) Computo metrico e voci di capitolato d'appalto per gli interventi di risparmio energetico individuati, ad integrazione del computo metrico generale e/o strutturale;
- 8) Asseverazione del rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013 e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati e trasmissione dell'asseverazione all'Enea ;
- 9) Redazione della documentazione da trasmettere all' Enea.

Sarebbe inoltre utile al fine di consentire una valutazione più accurata del reale risparmio energetico ed economico conseguente all'intervento progettato per ciascuna unità immobiliare, seppur non richiesto per l'accesso all'Ecobonus/Superbonus, redigere una Diagnosi energetica ai sensi della UNI 16247-1 e 2 ed UNI 11775.; trattasi di un procedimento sistemico che si differenzia dalla valutazione di prestazione energetica (A.P.E) perché si focalizza sulla taratura del modello energetico di calcolo dell'edificio sulla base dei consumi reali.

Si ricorda, come indicato al par. DOCUMENTAZIONE TECNICA DA PREDISPORRE, che in caso di sostituzione del generatore di calore di potenza termica nominale maggiore o uguale a 100 kW ai sensi del D.M. 26/06/15 è obbligatorio redigere la diagnosi energetica.

## **DOCUMENTAZIONE TECNICA DA PRODURRE**

Per qualsiasi intervento energetico la legislazione vigente prevede la predisposizione di documentazione progettuale. Questa documentazione va redatta **sempre**, non solo quando si vuole accedere all'Ecobonus. Trattasi del **Progetto energetico**, più spesso indicato come **Relazione sul contenimento dei consumi energetici** di cui al D.M. 26/06/15 (ex Relazione Legge 10/91). Il decreto definisce gli allegati obbligatori per questa relazione (elaborati grafici, tabulati di calcolo, schemi impianti,...) che la rendono sostanzialmente un vero e proprio progetto, alla stregua di quello strutturale.

Ai sensi del D.Lgs. 192/05 (Art. 8. Relazione tecnica, accertamenti e ispezioni articolo così modificato dall'art. 3 del d.Lgs. n. 311 del 2006) la relazione va depositata al Comune congiuntamente alla Comunicazione di inizio lavori. Il Decreto attuativo Requisiti art.6 comma 1 lettera a) prevede che *" tale relazione è comunque obbligatoria per gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui*

all'articolo 119 del Decreto rilancio", quindi a prescindere dalla presentazione del titolo abilitativo al Comune.

Ulteriore documentazione tecnica da predisporre è:

- L'**APE** secondo le linee guida di cui al D.M. 26/06/15 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"; ai sensi dell'art.6 comma 4 del D.Lgs.192/05 e s.m.i. l'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio. L'attestazione di prestazione energetica riferita a più unità immobiliari può essere prodotta solo qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva. L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. Pertanto occorrerà redigere l'A.P.E. delle singole unità immobiliari post operam, sempre prevista ai sensi del D.Lgs. 192/05 quando si realizzano interventi che modificano la prestazione energetica, da trasmettere ai catasti telematici regionali;
- L'**AQE** ai sensi dell'art.8 comma 2 del D.Lgs. 192/05. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.
- L'allegato 1 del D.M. 26/06/15 Requisiti minimi prevede che "nel caso di ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore o uguale a 100 kW, ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato anche di un solo utente/condomino, deve essere realizzata una **diagnosi energetica** dell'edificio e dell'impianto che metta a confronto le diverse soluzioni impiantistiche compatibili e la loro efficacia sotto il profilo dei costi complessivi (investimento, esercizio e manutenzione). La soluzione progettuale prescelta deve essere motivata nella relazione tecnica
- Ai sensi dell'art.11 del D.Lgs.48/2020 , che modifica l'art.8 comma 1bis del D.Lgs.192/05 La **valutazione di fattibilità** tecnica economica ambientale per **sistemi alternativi ad alta efficienza** deve essere prevista in fase di progettazione per gli edifici nuovi e quelli sottoposti a ristrutturazione importante. Per sistemi tecnici per l'edilizia ad alta efficienza si intendono, ad esempio, i sistemi di produzione di energia rinnovabile, la cogenerazione, il teleriscaldamento e il teleraffrescamento, le pompe di calore, i sistemi ibridi e i sistemi di monitoraggio e controllo attivo dei consumi, nonché il free cooling aerotermico, geotermico o idrotermico.».

Oltre la sopra indicata documentazione, sempre obbligatoria, occorre poi produrre della documentazione tecnica specifica per accedere all'ecobonus.

1. **A.P.E. CONVENZIONALE dell'edificio ante e post operam, sotto forma di dichiarazione asseverata** (prevista dall'art.119 della Legge n.77/2020 (D.L. 34/2020) che serve ai soli fini dell'accesso alla detrazione;
2. Scheda tecnica dell'intervento da trasmettere all'Enea, come riportata nell'allegato C e D del Decreto Attuativo Requisiti;
3. **Asseverazione di rispondenza** ai requisiti tecnici e congruità della spesa.

*L'asseverazione di cui al comma 13, lettere a) e b), è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e della effettiva realizzazione.*

*Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal **decreto** di cui al comma 13, lettera a). Nelle more dell'adozione del predetto decreto ministeriale, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei **prezzari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio** ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.*

Tale asseverazione dovrà essere compilata on line su apposito portale Enea e la stampa, debitamente firmata in ogni pagina e timbrata sulla pagina finale, è digitalizzata e trasmessa ad Enea sempre attraverso apposito portale (non ancora disponibile).

L'asseverazione dovrà essere accompagnata da copia della polizza di assicurazione professionale stipulata con impresa di assicurazione avente sede legale e amministrazione centrale in uno Stato dell'Unione Europea.

Nel Decreto attuativo Requisiti allegato A punto 12 si legge inoltre che all'asseverazione sono allegati Ape ante e post intervento ed anche il computo metrico ( punto 13).

Per ulteriori approfondimenti sui contenuti dell'asseverazione si rimanda al relativo decreto attuativo contenente come allegati l'asseverazione di fine lavori e a s.a.l.

<https://www.mise.gov.it/index.php/it/per-i-media/notizie/it/198-notizie-stampa/2041355-superbonus-e-sismabonus-al-110-firmato-il-decreto-asseverazioni>

E' invece in fase di completamento l'iter per ottenere il concerto del MEF, MATTM e del MIT sul decreto attuativo che definisce i requisiti tecnici per il Superbonus e il Sismabonus al 110%.

4. **Visto di conformità** in caso di cessione del credito o sconto in fattura dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b), del comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 dello stesso decreto legislativo n. 241 del 1997.

Il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle attestazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

Va inoltre acquisita e conservata la seguente documentazione:

5. Se i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, va altresì acquisita la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori.
6. Nel caso in cui gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici va, altresì, acquisita copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese. Tale documentazione può essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio.

## **DOCUMENTAZIONE DA RICHIEDERE AL COMMITTENTE**

Per l'espletamento dell'attività professionale occorrerà acquisire almeno la seguente documentazione, distinta in documentazione amministrativa e tecnica.

### AMMINISTRATIVA:

- I. Identificativi catastali dell'edificio
- II. Ubicazione dell'edificio

### TECNICA:

- III. Rilievo geometrico dell'edificio in formato digitale (piante, prospetti e sezioni)
- IV. Caratteristiche ed ubicazione degli interventi strutturali eventualmente oggetto di progettazione contestuale ed integrata;
- V. Libretto di centrale, se l'impianto termico è centralizzato;
- VI. Libretto impianto termico, se l'impianto termico è autonomo, per ciascuna unità immobiliare;
- VII. Per la diagnosi energetica, laddove richiesta dal Committente o dalla legislazione vigente, occorre fornire almeno le bollette energetiche (gas o en.elettrica) delle ultime tre annualità di ciascuna unità dotata di impianto termico autonomo e/o dell'impianto termico centralizzato.

Il libretto deve essere compilato dall'installatore al momento della realizzazione dell'impianto termico, autonomo o centralizzato, o può essere successivamente compilato dal manutentore o terzo responsabile, come definito dal D.P.R. 74/13. Il libretto deve essere conforme al modello di cui al D.M. 10/02/2014. Il Ministero dello sviluppo economico (<https://www.sviluppoeconomico.gov.it/index.php/it/assistenza/domande-frequenti/2034997-ape-attestato-di-prestazione-energetica-nuova-serie-di-faq>) chiarisce che agli APE deve essere allegato il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un rapporto di controllo di efficienza energetica (Allegato II) valido (cioè effettuato da meno di un anno).

## **SPESE PROFESSIONALI E COSTI DI INTERVENTO**

Secondo quanto riportato nell'Allegato A punto 13 Decreto Attuativo Requisiti *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 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:*

*a) i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province 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 prezziari, 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 (di seguito riportato). La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione;

c) sono ammessi alla detrazione di cui all'articolo 1, comma 1, gli oneri per le **prestazioni professionali** connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE, nonché per l'asseverazione di cui al presente allegato, **secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante** approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016. Per ulteriori approfondimenti circa l'applicazione del D.M. 17.06.16 agli interventi superbonus si rimanda alla pubblicazione del CNI, indicata nei riferimenti alla lettera j).

## ALLEGATO I

### Massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore ai sensi dell'Allegato A

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

Tipologia di intervento	Spesa specifica massima ammissibile
<b>Riqualificazione energetica</b>	
Interventi di cui all'articolo 2 comma 1, lettera a) –zona climatica A, B, C	800,00 €/m <sup>2</sup>
Interventi di cui all'articolo 2 comma 1, lettera a) –zona climatica D, E, F	1.000,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Strutture opache orizzontali: isolamento coperture</b>	
Esterno	230,00 €/m <sup>2</sup>
Interno	100,00 €/m <sup>2</sup>
Copertura ventilata	250,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Strutture opache orizzontali: isolamento pavimenti</b>	
Esterno	120,00 €/m <sup>2</sup>
Interno/terreno	150,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Strutture opache verticali: isolamento pareti perimetrali</b>	
Esterno/diffusa	150,00 €/m <sup>2</sup>
Interno	80,00 €/m <sup>2</sup>
Parete ventilata	200,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi</b>	
Zone climatiche A, B e C	
Serramento	550,00 €/m <sup>2</sup>
Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)	650,00 €/m <sup>2</sup>
Zone climatiche D, E ed F	
Serramento	650,00 €/m <sup>2</sup>
Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle, scuro)	750,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Installazione di sistemi di schermatura solari e/o ombreggiamenti mobili comprensivi di eventuali meccanismi di automatici di regolazione</b>	
	230,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Collettori solari</b>	
Scoperti	750,00 €/m <sup>2</sup>
Piani vetrati	1.000,00 €/m <sup>2</sup>
Sottovuoto e a concentrazione	1.250,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Caldaje ad acqua a condensazione e generatori di aria calda a condensazione (*)</b>	
P <sub>nom</sub> ≤ 35kWt	200,00 €/kWt
P <sub>nom</sub> > 35kWt	180,00 €/kWt

Micro-cogeneratori		
Motore endotermico / altro		3.100,00 €/kWe
Celle a combustibile		25.000,00 €/kWe
<b>Pompe di calore (*)</b>		
<b>Tipologia di pompa di calore</b>	<b>Esterno/Interno</b>	
Compressione di vapore elettriche o azionate da motore primo e pompe di calore ad assorbimento	Aria/Aria	600,00 €/kWt (**)
	Altro	1300,00 €/kWt
Pompe di calore geotermiche	-	1900,00 €/kWt
<b>Sistemi ibridi (*)</b>		1.550,00 €/kWt <sup>9</sup>
<b>Generatori di calore alimentati a biomasse combustibili (*)</b>		
P <sub>nom</sub> ≤ 35kWt		350,00€/kWt
P <sub>nom</sub> > 35kWt		450,00€/kWt
<b>Scaldacqua a pompa di calore</b>		
Fino a 150 litri di accumulo		1000,00 €
Oltre 150 litri di accumulo		1250,00 €
<b>Installazione di tecnologie di building automation</b>		50,00 €/m <sup>2</sup>

(\*) 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.

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

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

## **CONTROLLI E SANZIONI ECOBONUS**

Il D.M. 11 maggio 2018 descrive le procedure e le modalità di controllo da parte di ENEA sulla sussistenza delle condizioni di fruizione delle detrazioni fiscali.

I controlli saranno realizzati a campione (per un massimo dello 0.5% delle istanze presentate nell'anno precedente) tenendo conto dei seguenti criteri di priorità: maggiore aliquota raggiungibile; spesa più elevata; criticità in relazione ai requisiti di accesso e ai massimali dei costi unitari.

Nel Decreto attuativo Asseverazioni si legge inoltre all'art.5 che il campione delle istanze sottoposte a controllo per quanto riguarda le asseverazioni è nel limite massimo del 5% annuo. Inoltre almeno il 10% delle istanze sottoposte a controllo documentale dovrà essere sottoposto anche a controllo in situ.

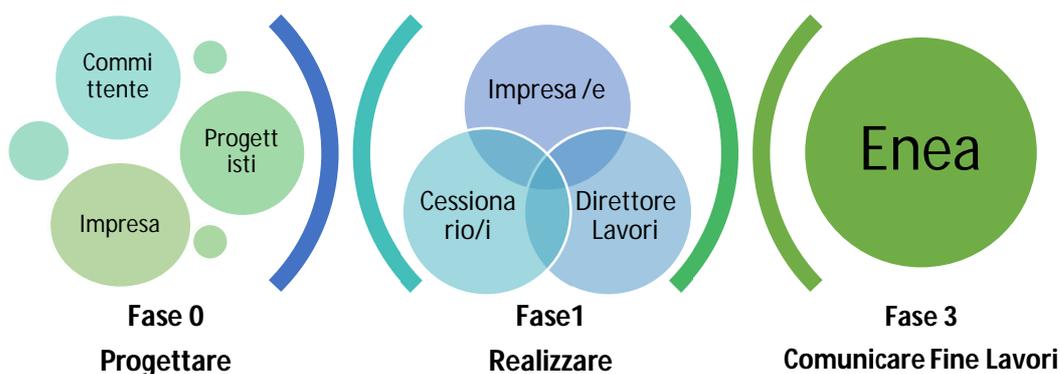
Procedure descritta dal Legislatore per i controlli:

1. Enea comunica al beneficiario o amm. condominio l'avvio del procedimento di controllo.
2. Il soggetto beneficiario (o amm. condominio), trasmette documentazione e dichiarazioni, non trasmesse in precedenza, necessari a verificare i presupposti e requisiti per avere accesso alle detrazioni.
3. Enea procede alla verifica documentale.
4. Enea trasmette all'Agenzia delle Entrate una relazione motivata riguardo gli accertamenti eseguiti funzionale alla valutazione dell'eventuale decadenza del beneficio in caso di esito negativo.

Ad integrazione del punto 3, su almeno il 3% dei campioni viene realizzato un controllo in situ che ha esito negativo se vengono riscontrate delle difformità rilevanti tra la documentazione inviata e le opere effettivamente realizzate.

25

### **FIGURE COINVOLTE : IL PROGETTISTA ENERGETICO, IL CERTIFICATORE ENERGETICO, IL DIRETTORE DEI LAVORI, L'IMPRESA**



La procedura, seppur articolata, può essere semplificata attraverso il coinvolgimento e la corretta comunicazione tra tutte le figure coinvolte:

- Amministratore di Condominio o proprietario dell'edificio unifamiliare
- Progettisti: energetico, strutturale ed architettonico (eventualmente anche progettista acustico e antincendio)
- Impresa/e esecutrice/i
- Direttore dei lavori e Coordinatore per la sicurezza
- Incaricato del rilascio visto di conformità
- Incaricato del rilascio dell'asseverazione tecnica
- Eventuale ulteriore cessionario (istituto di credito, intermediario finanziario,...)

### **TECNICO ABILITATO**

Si ritiene utile soffermarsi sul ruolo del professionista incaricato di redigere la documentazione tecnica precedentemente illustrata.

Nella guida al Bonus Facciate pubblicata nel 2019 dall'Agenzia delle entrate e nel Decreto attuativo Requisiti si definisce il tecnico abilitato quale *il soggetto abilitato alla progettazione di edifici e*

*impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente, iscritto ai rispettivi ordini e collegi professionali.*

Occorre specificare che non esiste una normativa che disciplina competenze e responsabilità del progettista energetico mentre per il certificatore energetico esiste il DPR 75/2013 (cfr. CERTIFICATORE ENERGETICO).

## CERTIFICATORE ENERGETICO

Il riferimento normativo per i requisiti richiesti al Certificatore è il D.p.r. 75/13.

All'art.2 sono riportate le figure professionali abilitate.

<http://www.ordineingegnerinapoli.it/news/documenti/APE-requisiti-abilitati-APE-DPR75-2013-new.pdf>

Art. 3 sono indicati i 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 momento non esiste un disposto normativo che per gli interventi su edifici esistenti vieti esplicitamente al progettista di essere anche certificatore energetico dell'edificio, né ante né post operam; tuttavia si evidenzia a parere degli scriventi che la dicitura "nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente" potrebbe lasciare intendere che, nel caso di richiesta di "superbonus", per il quale la redazione di APE pre e post è necessaria e determinante, vi sia un vantaggio collegato alla realizzazione del progetto redatto dal tecnico stesso che redige l'APE.

## SANZIONI PROFESSIONALI

ART. 15 D.Lgs. 192/05 e s.m.i.

*Comma 2. Le autorità competenti che ricevono i documenti di cui al comma 1 eseguono i controlli periodici e diffusi con le modalità di cui all'articolo 71 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e applicano le sanzioni amministrative di cui ai commi da 3 a 6. Inoltre, qualora ricorrano le ipotesi di reato di cui all'articolo 76, del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, si applicano le sanzioni previste dal medesimo articolo.*

*Comma 3. Il **professionista qualificato** che rilascia la relazione tecnica di cui all'articolo 8, compilata senza il rispetto degli schemi e delle modalità stabilite nel decreto di cui all'articolo 8, comma 1 e 1-bis, o un attestato di prestazione energetica degli edifici senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 6, è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4.200 euro. L'ente locale e la regione o la provincia autonoma, che applicano le sanzioni secondo le rispettive competenze, danno comunicazione ai relativi ordini o collegi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti.*

*Comma 4. Il **direttore dei lavori** che omette di presentare al comune l'asseverazione di conformità delle opere e l'attestato di qualificazione energetica, di cui all'articolo 8, comma 2, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori prima del rilascio del certificato di agibilità, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 1000 euro e non superiore a 6000 euro. Il comune che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.*

Ai sensi dell'art.119 della Legge 77/2020 (D.L. 34/2020) al professionista che redige l'asseverazione tecnica (cfr. par. Documentazione tecnica da predisporre) è richiesta una Polizza professionale con massimale non inferiore a 500.000€ ed adeguato al numero di asseverazione rilasciate. Sono inoltre previste Sanzioni da 2.000€ a 15.000 € per ciascuna attestazione o asseverazione infedele

## IMPRESA

In data 21 Giugno 2018, è stata ratificata la Norma UNI 11716 che riguarda le figure professionali che eseguono la posa in opera dei sistemi a "Cappotto" – Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.

Nella stessa data è entrato a far parte del quadro normativo Nazionale il **Rapporto Tecnico UNI/TR 11715** che riporta **le indicazioni per una corretta progettazione e messa in opera dei sistemi isolanti termici per esterno (ETICS)**.

Questo documento riporta una serie di indicazioni per la maggior parte presenti già da tempo su: "Manuale per l'applicazione del sistema a Cappotto" redatto da Cortexa negli anni 2010/11 e costantemente aggiornato – scaricabile su [www.cortexa.it](http://www.cortexa.it)

Per gli interventi su impianti termici contenenti gas ad effetto serra (ad esempio le pompe di calore) si ricorda che le imprese devono avere come requisito il "patentino frigoristi", la certificazione dei tecnici del freddo secondo la Regolamentazione Europea 303/2008, il DPR 43/2012 e la Regolamentazione Europea 517/2014.

L'esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari deve essere eseguita come previsto dal D.p.r. 74/13 e dai decreti di prossima emanazione, che lo sostituiranno, come previsto dall'art.10 del D.Lgs.48/2020.

Inoltre per i progetti degli impianti si ricorda che il riferimento normativo è il D.M. 37/08 che individua:

- le caratteristiche delle imprese abilitate alla realizzazione di impianti (termici, idrici, elettrici, gas,...)
- gli elementi essenziali del progetto di impianto da depositare presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune
- le figure abilitate alla predisposizione del progetto (art.6)
- il modello tipo di dichiarazione di conformità che l'impresa deve obbligatoriamente rilasciare al Committente e depositare allo sportello unico per l'edilizia del Comune dopo l'esecuzione dei lavori sugli impianti sia in caso di nuova installazione, che di manutenzione straordinaria, trasformazione, ampliamento (art.7)

Infine l'art.7 del D.LGS.48/20 che modifica l'art.4-ter del D.Lgs.192/05 prevede che il Ministero per lo sviluppo economico stabilisca i requisiti degli operatori che provvedono all'installazione degli elementi edilizi e dei sistemi tecnici per l'edilizia. Eventuali incentivi per interventi di efficienza energetica sugli edifici potranno essere concessi a condizione che i predetti sistemi siano installati da un operatore in possesso dei requisiti prescritti.

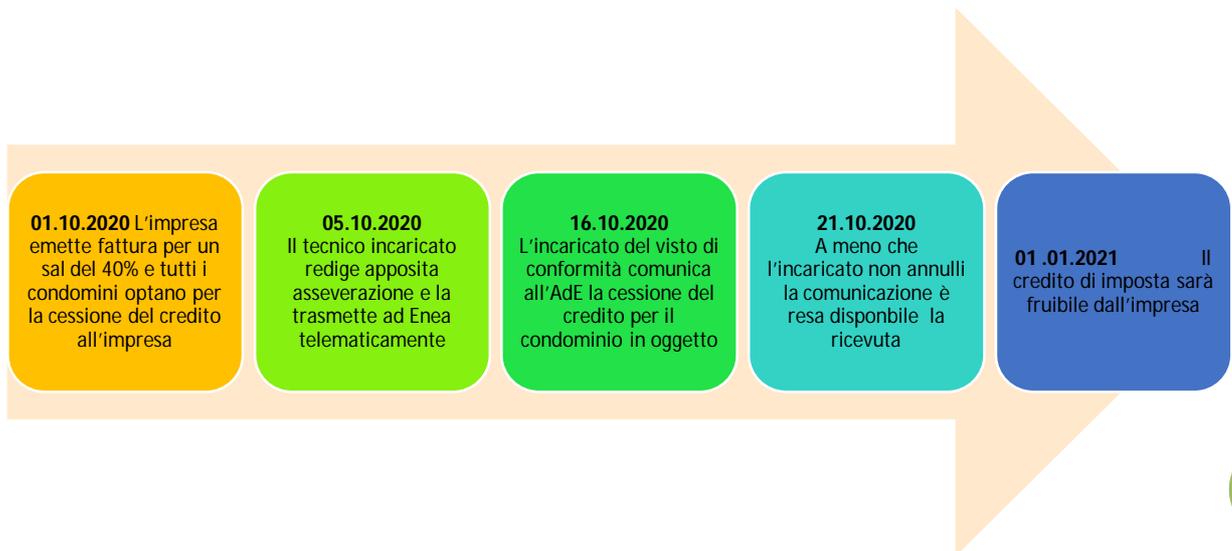
## **SCADENZIARIO**

Come riportato nel provvedimento dell'Ade del 08 agosto 2020 l'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate tramite apposito modello allegato al provvedimento e detto "Comunicazione". In mancanza di questa comunicazione la cessione del credito è inefficace.

Le tempistiche per l'utilizzo del credito sono le seguenti.

- 15 OTTOBRE anno n- 16 MARZO anno n+1: invio telematico della Comunicazione all'AdE. Per anno "n" si intende l'anno in cui sono state sostenute le spese".
- La Comunicazione è inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione ivi prevista.
- A seguito dell'invio della Comunicazione è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico; la Comunicazione può essere annullata entro il quinto giorno del mese successivo a quello di invio, pena il rifiuto della richiesta.
- Il credito d'imposta è fruito a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione di cui al punto 4 e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese. Entro lo stesso termine, può essere inviata una Comunicazione interamente sostitutiva della precedente.

Con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, la Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata **esclusivamente** dal soggetto che rilascia il visto di conformità. Esempio:



## NOTE SULLE CARATTERISTICHE DI SISTEMI E MATERIALI

- PREVENZIONE INCENDI SISTEMA A CAPPOTTO

Uno dei 3 macro-interventi che prevedono il Superbonus riguarda la coibentazione o isolamento termico dell'edificio. In tal caso, la recente emanazione della normativa antincendio (in vigore dal 6 maggio 2019), pone l'attenzione alle classi di reazione al fuoco dei materiali che compongono il cappotto termico e alla propagazione dell'incendio attraverso la facciata. Il suddetto documento obbliga i progettisti a prestare la massima attenzione alla sicurezza antincendio delle facciate dei condomini soggetti ai controlli di prevenzione incendi. Queste regole valgono sia per gli edifici di nuova costruzione, sia per quelli esistenti laddove sia previsto il rifacimento di oltre la metà della superficie complessiva delle facciate di oltre la metà della superficie complessiva delle facciate

**Per gli edifici adibiti a civile abitazione ai sensi del D.M. 25/01/19 aventi altezza antincendio maggiore di 24m<sup>2</sup> si applicano dunque i requisiti di prevenzione incendi e pertanto è richiesta una reazione al Fuoco minima B, S3-d0 in riferimento alla EN 13501-1.**

Se queste due condizioni relative all'altezza ed alla superficie di intervento in facciata sono presenti, allora i progettisti devono perseguire tre obiettivi:

<b>Obiettivo</b>	<b>Descrizione</b>
<b>I</b>	Evitare la propagazione di un incendio, verificatosi all'interno di un edificio, da un compartimento all'altro attraverso le facciate, i loro interstizi, cavità e bucatore.
<b>II</b>	Limitare la probabilità che un incendio verificatosi all'esterno, ad esempio per strada, possa entrare all'interno dell'edificio.

<sup>2</sup> Per altezza antincendio si intende l'altezza massima misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile (vanno escluse le aperture dei vani tecnici) al livello del piano esterno più basso (generalmente la strada).

<b>///</b>	Scongiorare il rischio che in caso di incendio parti di facciata, nel cadere, possano ostacolare l'esodo e mettere a rischio la vita di soccorritori e occupanti.
------------	---

Oltre alla normativa EN 13501-1, una struttura è tanto più resistente agli incendi se i suoi sistemi di isolamento termico sono dotati di valutazione tecnica ETA. Seguendo le linee guida ETAG 004, infatti, **il cappotto deve essere classificato come kit**, ossia costituito da almeno due componenti (collante, rasante, pannello,...) e installato permanentemente nelle opere. Testando il comportamento di un sistema a cappotto in caso di esposizione al fuoco e al calore, se ne può determinare il livello di reazione e di conseguenza la sicurezza della unità abitativa.

I sistemi a cappotto possono avere diverse classi di reazione al fuoco ed in funzione di ciò occorrerà prevedere delle barriere tagliafiamma incombustibili solitamente realizzate in lana minerale.

<i>Tipo di termoisolante</i>	<i>classe di reazione</i>
<i>Polistirene espanso EPS</i>	<i>B-s1/s2-d0</i>
<i>Lana minerale MW</i>	<i>A2-s1-d0</i>
<i>Poliuretano PUR</i>	<i>B-s1-d0</i>
<i>Fibra di legno WF</i>	<i>B-s2-d0</i>
<i>Fibra di canapa</i>	<i>B-s1-d0</i>

Sarebbe opportuno seguire i suggerimenti della "Guida tecnica per le facciate degli edifici civili", emessa dal Ministero dell'Interno valida per edifici di altezza antincendio superiore a 12 metri, la quale non è obbligatoria, ma è consigliabile come buona pratica. <http://www.vigilfuoco.it/allegati/biblioteca/All5043-GuidaTecnicaFacciateEdificiCivili.pdf>

Nella Guida, con "cappotto termico" ci si riferisce alle facciate definite "semplici", ossia multistrato e senza intercapedini d'aria, per le quali c'è da verificare, in corrispondenza di ogni solaio con funzione di compartimentazione, la resistenza al fuoco delle fasce di piano, ossia delle porzioni di facciata poste tra le aperture di due piani successivi. **Bisogna prestare molta attenzione ai materiali utilizzati e alla conformazione della facciata, compresi il posizionamento delle aperture e la presenza di eventuali cavità verticali nell'involucro.**

- PREVENZIONE INCENDI COPERTURE

Sempre per quanto concerne la reazione al fuoco di un edificio altro elemento degno di attenzione è la copertura, in quanto le fiamme tendono a salire verso l'alto e possono essere facilmente alimentate dalle strutture stesse del tetto. Pertanto quando si interviene a

riqualificare termicamente una copertura occorre prestare attenzione anche alla reazione al fuoco degli isolanti termici, che si consiglia almeno A1 o A2, e delle membrane impermeabilizzanti provviste di **“Certificato di Classificazione di Resistenza al Fuoco Esterno”** attestante il superamento dei test secondo la norma europea EN1187.

L'installazione di sistemi fotovoltaici sulle coperture, con relativa cablatura, è un fattore di rischio seppur minimo da considerare. Gli impianti fotovoltaici però non rientrano fra le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. n. 151 del 1 agosto 2011, mentre l'installazione di un impianto fotovoltaico a servizio di un'attività soggetta ai controlli di prevenzione incendi richiede gli adempimenti previsti dal comma 6 dell'art. 4(3) del D.P.R. n. 151 del 1 agosto 2011. Per questo motivo Vigili del Fuoco hanno preparato e divulgato in allegato alla nota prot n. 1324 del 7 febbraio 2012 la **“GUIDA PER L'INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI”**

[http://www.vigilfuoco.it/allegati/PI/DisposizioniGeneraliPI/COORD\\_NOTA\\_07\\_02\\_2012\\_n\\_1324\\_Imp\\_Fotovoltaici.pdf](http://www.vigilfuoco.it/allegati/PI/DisposizioniGeneraliPI/COORD_NOTA_07_02_2012_n_1324_Imp_Fotovoltaici.pdf)

In via generale l'installazione di un impianto fotovoltaico (FV), in funzione delle caratteristiche elettriche/costruttive e/o delle relative modalità di posa in opera, può comportare un aggravio del preesistente livello di rischio di incendio.

Occorre quindi fare un'adeguata valutazione del rischio, tenendo conto della classe di resistenza agli incendi esterni dei tetti e dei materiali di copertura, oppure interporre uno strato di materiale resistente al fuoco ed almeno EI30 e incombustibile tra i pannelli fotovoltaici e la copertura, ovvero di Classe 0 secondo il DM 26/06/1984 oppure di Classe A1 secondo il DM 10/03/2005.

- **REQUISITI ACUSTICI**

Il Ministero dell'Ambiente – settembre 1998 nel parere reso in merito Applicabilità per ristrutturazioni e rumori degli impianti (<http://www.anit.it/wp-content/uploads/1997/12/chiarimento-ministero-ambiente-01-settembre-1998.pdf>) afferma che "Il D.P.C.M. 05/12/1997 è sicuramente da applicare per gli edifici di nuova costruzione e per la ristrutturazione di edifici esistenti. Per ristrutturazione di edifici esistenti si intende il rifacimento anche parziale di impianti tecnologici, delle partizioni orizzontali e verticali degli edifici, delle facciate esterne, verniciatura esclusa ". Nella stessa direzione va il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici del giugno 2014 <http://www.anit.it/wp-content/uploads/1997/12/chiarimento-consiglio-superiore-lavori-pubblici-26-giugno-2014.pdf>. Pertanto nel caso di interventi sull'involucro opaco esterno occorrerà considerare anche la prestazione ed i requisiti acustici.

- **MATERIALI ISOLANTI CONFORMI AI CRITERI AMBIENTALI MINIMI C.A.M. ( D.M. 11.10.17)**

I Criteri comuni a tutti i componenti edilizi sono identificati con il criterio 2.4.1 del sopra indicato D.M.

<b>Criterio</b>	<b>Descrizione</b>
<b>2.4.1.1</b> <b>Disassemblabilità</b>	Almeno il 50% peso/peso dei componenti edilizi e degli elementi prefabbricati, escludendo gli impianti, deve essere sottoponibile, a fine vita, a demolizione selettiva ed essere riciclabile o riutilizzabile; almeno il 15% di questa percentuale, deve essere costituito da materiali non strutturali.
<b>2.4.1.2</b> <b>Materia recuperata o riciclata</b>	Il contenuto di materia recuperata o riciclata <sup>3</sup> nei materiali utilizzati per l'edificio, anche considerando diverse percentuali per ogni materiale, deve essere pari ad almeno il 15% in peso valutato sul totale di tutti i materiali utilizzati; almeno il 5% di questa percentuale deve essere costituita da materiali non strutturali.

I Criteri specifici per componenti edilizi destinati all' isolamento termico e acustico sono identificati con il criterio 2.4.2.

<b>Criterio</b>	<b>Descrizione</b>																								
<b>2.4.2.9</b> <b>Isolanti termici ed acustici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• non devono essere prodotti utilizzando ritardanti di fiamma che siano oggetto di restrizioni o proibizioni previste da normative nazionali o comunitarie applicabili;</li> <li>• non devono essere prodotti con agenti espandenti con un potenziale di riduzione dell'ozono superiore a zero;</li> <li>• non devono essere prodotti o formulati utilizzando catalizzatori al piombo quando spruzzati o nel corso della formazione della schiuma di plastica</li> <li>• se prodotti da una resina di polistirene espandibile gli agenti espandenti devono essere inferiori al 6% del peso del prodotto finito;</li> <li>• se costituiti da lane minerali, queste devono essere conformi alla nota Q o alla nota R di cui al regolamento (CE) n. 1272/2008 (CLP) e s.m.i.</li> </ul>																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Tipo Materiale</b></th> <th><b>Isolante in pannello</b></th> <th><b>Isolante stipato, a spruzzo/insufflato</b></th> <th><b>Isolante in materassini</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Cellulosa</i></td> <td></td> <td>80%</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Lana vetro</i></td> <td>60%</td> <td>60%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td><i>Lana roccia</i></td> <td>15%</td> <td>15%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td><i>Perlite espansa</i></td> <td>30%</td> <td>40%</td> <td>8% ÷ 10%</td> </tr> <tr> <td><i>Fibre di poliestere</i></td> <td>60-80 %</td> <td></td> <td>60% ÷ 80%</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Tipo Materiale</b>	<b>Isolante in pannello</b>	<b>Isolante stipato, a spruzzo/insufflato</b>	<b>Isolante in materassini</b>	<i>Cellulosa</i>		80%		<i>Lana vetro</i>	60%	60%	60%	<i>Lana roccia</i>	15%	15%	15%	<i>Perlite espansa</i>	30%	40%	8% ÷ 10%	<i>Fibre di poliestere</i>	60-80 %		60% ÷ 80%
<b>Tipo Materiale</b>	<b>Isolante in pannello</b>	<b>Isolante stipato, a spruzzo/insufflato</b>	<b>Isolante in materassini</b>																						
<i>Cellulosa</i>		80%																							
<i>Lana vetro</i>	60%	60%	60%																						
<i>Lana roccia</i>	15%	15%	15%																						
<i>Perlite espansa</i>	30%	40%	8% ÷ 10%																						
<i>Fibre di poliestere</i>	60-80 %		60% ÷ 80%																						

<sup>3</sup> Le percentuali minime sono variabili a seconda della categoria a cui appartiene il componente edilizio. Per un isolante termico e acustico come la lana di roccia è richiesto un contenuto minimo di materiale riciclato pari al 15%, calcolato sul peso del prodotto finito. Qualora l'azienda produttrice non fosse in possesso di alcuna certificazione è comunque consentito presentare un rapporto di ispezione rilasciato da un organismo di ispezione.

	<i>Polistirene espanso</i>	<i>10% ÷60% in funzione della tecnologia produttiva adottata</i>	<i>10% ÷60% in funzione della tecnologia produttiva adottata</i>	
	<i>Poliuretano estruso</i>	<i>5% ÷45% in funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia produttiva adottata</i>		
	<i>Poliuretano espanso</i>	<i>1-10% ÷45% in funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia produttiva adottata</i>	<i>1-10% ÷45 % in funzione della tipologia del prodotto e della tecnologia produttiva adottata</i>	
	<i>Agglomerato di poliuretano</i>	<i>70%</i>	<i>70%</i>	<i>70%</i>
	<i>Agglomerato di gomma</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>
	<i>Isolante riflettente in alluminio</i>			<i>15%</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• se il prodotto finito contiene uno o più dei componenti elencati nella seguente tabella questi devono essere costituiti da materiale riciclato e/o recuperato secondo le quantità minime indicate, misurato sul peso del prodotto finito</li> </ul>			

La percentuale di materia riciclata deve essere dimostrata tramite una delle seguenti opzioni:

- una dichiarazione ambientale di Prodotto di Tipo III (EPD), conforme alla norma UNI EN 15804 e alla norma ISO 14025, come EPDItaly© o equivalenti; sono dichiarazioni ecologiche basate su parametri stabiliti che contengono una quantificazione degli impatti ambientali associati al ciclo di vita del prodotto calcolati attraverso un'analisi LCA (Life cycle assessment)
  - una certificazione di prodotto rilasciata da un organismo di valutazione della conformità che attesti il contenuto di riciclato attraverso l'esplicitazione del bilancio di massa, come ReMade in Italy®, Plastica Seconda Vita o equivalenti;
  - una certificazione di prodotto rilasciata da un organismo di valutazione della conformità che attesti il contenuto di riciclato attraverso l'esplicitazione del bilancio di massa che consiste nella verifica di una dichiarazione ambientale autodichiarata, conforme alla norma ISO 14021.
- SISTEMI DI TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE

Il D.M. 26/06/15 "Requisiti minimi" all'allegato 1 par. 5.2 stabilisce degli obblighi relativamente ai sistemi di termoregolazione e contabilizzazione per gli edifici esistenti sottoposti ad interventi di riqualificazione energetica sull'involucro.

*Per gli edifici dotati di impianto termico non a servizio di singola unità immobiliare residenziale o assimilata, in caso di riqualificazione energetica dell'involucro edilizio, coibentazioni delle pareti o l'installazione di nuove chiusure tecniche trasparenti, apribili e assimilabili, delimitanti il volume climatizzato verso l'esterno, ovvero verso ambienti non dotati di impianto di climatizzazione, al rispetto dei requisiti di cui alle lettere da a) a d), si aggiunge l'obbligo di installazione di valvole termostatiche, ovvero di altro sistema di termoregolazione per singolo ambiente o singola unità immobiliare, assistita da compensazione climatica del generatore, quest'ultima può essere omessa*

*ove la tecnologia impiantistica preveda sistemi di controllo equivalenti o di maggiore efficienza o qualora non sia tecnicamente realizzabile*

Il D.Lgs.48/20 all'art.6 che modifica l'art.4 del D.Lgs.192/05 fornisce delle prescrizioni relativamente ai suddetti sistemi per gli edifici nuovi o esistenti in cui si sostituisce il generatore di calore:

*3 -ter) i nuovi edifici e gli edifici esistenti, in occasione della sostituzione del generatore di calore, ove tecnicamente ed economicamente fattibile, sono dotati di dispositivi autoregolanti che controllino separatamente la temperatura in ogni vano o, ove giustificabile, in una determinata zona riscaldata o raffrescata dell'unità immobiliare.*

Quindi nel progettare gli interventi di superbonus occorre non dimenticare questi ulteriori obblighi.

34

- **INFRASTRUTTURE DI RICARICA VEICOLI ELETTRICI**

Il D.Lgs.48/20 all'art.6 introduce alcuni obblighi in merito alla dotazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli che dovranno essere opportunamente coordinati con le misure previste dal D.L. Rilancio, Legge 77/2020.

Il D.Lgs.48/20 prevede che *negli edifici residenziali di nuova costruzione e negli edifici residenziali sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di dieci posti auto, sono installate, in ogni posto auto, infrastrutture di canalizzazione, vale a dire condotti per cavi elettrici, al fine di consentire anche in una fase successiva di installare punti di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE; l'obbligo si applica qualora: 1) il parcheggio è situato all'interno dell'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche dell'edificio; o 2) il parcheggio è adiacente all'edificio e, nel caso di ristrutturazioni importanti, le misure di ristrutturazione comprendono il parcheggio o le infrastrutture elettriche del parcheggio;*

- **CONDOTTI DI EVACUAZIONE FUMI IMPIANTI TERMICI**

In caso di sostituzione del generatore di calore a combustione (autonomo o centralizzato) occorre valutare anche l'adeguatezza del sistema di evacuazione dei fumi esistenti, nel rispetto dei requisiti previsti dalla norma UNI 7129-3.

- **IMPIANTI FOTOVOLTAICI ED AUTOCONSUMO CONDIVISO**

Come noto tra gli interventi trainati c'è la realizzazione di impianti fotovoltaici anche al servizio di edifici condominiali anche in modo da configurare un impianto di produzione di energia elettrica con autoconsumo condiviso cioè utilizzato dalle diverse unità immobiliari presenti in condominio. Questa forma di utilizzo è disciplinata ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8. Per tale tipologia di connessione non sono ancora disponibili gli strumenti regolatori da parte dell'Arera (autorità di regolazione per energia reti e ambiente) né le istruzioni e prescrizioni per la connessione alla rete elettrica nazionale.

Il comma 19 chiarisce che l'aliquota di detrazione del 110% si applica alla quota di spesa corrispondente alla **potenza massima di 20 kW** e per la quota di spesa corrispondente alla

potenza eccedente i 20 kW spetta la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (bonus ristrutturazioni), nel **limite massimo di spesa complessivo** (superbonus+bonus ristrutturazioni) di euro 96.000 riferito all'intero impianto.

Il comma 18 specifica che *l'esercizio, da parte di comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o di condomini, di impianti fino a 200 kW, che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale. La detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per gli impianti a fonte rinnovabile che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, si applica fino a una soglia di 200 kW e fino a un ammontare complessivo di spesa non superiore a euro 96.000.*

## **QUESITI e CRITICITA' TECNICHE ART. 119 Legge 77/2020 (D.L. 34/2020) e DECRETI ATTUATIVI**

Si riportano di seguito delle criticità tecniche riscontrabili nell'analisi di dettaglio di ciascun comma dell'art.119 e che dovranno essere oggetto di chiarimenti e linee guida emanate da gli Organismi preposti al fine di rendere immediatamente operativo il Superbonus e consentire l'avvio degli studi di fattibilità preliminari.

- Comma 1
  - Sarebbe necessario specificare se uno dei requisiti fondamentali per l'accesso al bonus sia la dotazione di impianto termico delle u.i. che compongono l'edificio, come per il previgente ecobonus, con riferimento alla definizione di impianto termico contenuta nel D.Lgs.48/2020
  - E' inoltre necessario fornire una definizione univoca delle unità immobiliari da considerare per il calcolo del limite di spesa complessivo dell'edificio: tutte (quindi anche box auto, depositi,... purchè separatamente accatastati) o solo quelle dotate di impianto termico? Conseguenzialmente la definizione di pertinenza deve essere esplicitata per consentire la corretta ripartizione della spesa; nell'ultima guida all'Agenzia delle entrate per risparmio energetico, edizione marzo 2019, si legge che "l'importo massimo delle spese ammesse in detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari. Per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 7 unità immobiliari e 5 pertinenze autonomamente accatastate, la detrazione è calcolata su un importo massimo di spesa di 480.000 euro (40.000 euro x 12 unità), da attribuire ai condòmini in base ai millesimi di proprietà". Tuttavia quanto sopra riportato può andare in contrasto con il requisito di dotazione dell'impianto termico della u.i. perché, ad esempio, difficilmente un box auto è dotato di impianto termico ed inoltre un box auto non costituisce pertinenza secondo giurisprudenza consolidata.
- Comma 3
  - Nel caso degli edifici condominiali sprovvisti di impianto termico centralizzato occorre specificare se l'ape convenzionale va calcolato considerando gli impianti termici realmente installati in ciascuna u.i.;
  - La classe energetica di un edificio residenziale è calcolata sulla base dell'Epgnren (Indice di prestazione energetica globale non rinnovabile) che contiene l'energia consumata per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione d' a.c.s e la ventilazione. Per gli edifici non residenziali in questo indice rientrano anche i servizi di illuminazione e trasporto cose e

persone. Nel caso di edifici (condomini) a destinazione d'uso mista, ad esempio residenziale e commerciale, sarebbe opportuno specificare che l'APE (sia ante che post) deve essere calcolata considerando la destinazione d'uso prevalente e quindi i servizi della destinazione d'uso prevalente.

- Comma 5
  - Andrebbe contestualizzato il riferimento al comma 1 lettera d) dell'art. 1 Dp.pr. 412/93 che individua gli edifici di nuova costruzione in quanto per questa tipologia di edifici, ivi incluse le demolizioni e ricostruzioni, si applica il D.Lgs. 28/11, il quale prevede l'obbligo di installazione di impianti fotovoltaici di potenza proporzionale alla superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno; Come si concilia quest'obbligo con la possibilità di usufruire della detrazione fiscale? La detrazione è ottenibile solo sulla potenza di impianto che eccede l'obbligo?
- Comma 6
  - Sarebbe utile coordinare il comma con quanto previsto sul tema dal D.Lgs. 48/2020, che all'art. 6 individua degli obblighi di dotazione delle infrastrutture di ricarica per gli edifici residenziali di nuova costruzione e soggetti a ristrutturazione importante; La detrazione è ottenibile solo sulle infrastrutture eccedenti l'obbligo?
- Comma 13
  - Nella guida dell'Agenzia delle entrate si legge "tecnici abilitati al rilascio delle certificazioni energetiche" dunque si correla indirettamente l'asseverazione all'attestato di prestazione energetica; sarebbe utile specificare eventuali requisiti di indipendenza del tecnico abilitato che sottoscrive l'asseverazione rispetto al progettista, al direttore dei lavori o all'impresa esecutrice.  
Nel Decreto attuativo Requisiti si legge che le asseverazioni possono essere sostituite da un'analogha dichiarazione resa dal direttore dei lavori nell'ambito della dichiarazione di conformità al progetto delle opere realizzate, obbligatoria ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.Lgs. 192/05 e s.m.i.
  - Nel Decreto attuativo Requisiti allegato A punto 12 si legge inoltre che all'asseverazione sono allegati Ape ante e post intervento, ma se l'asseverazione riguarda un sal non è possibile redigere l'ape post intervento quindi occorrerebbero specificazioni nel merito.
  - Potrebbe essere altresì utile prevedere il deposito del progetto energetico su apposito portale gestito da Enea, come si fa per le diagnosi energetiche con il portale audit102.
- Comma 15
  - Dalla lettura testuale del comma sembrerebbero escluse dalla detraibilità alcune spese professionali, quali, ad esempio, le spese progettuali per la redazione del progetto energetico, della direzione lavori e delle altre spese professionali. Nel decreto attuativo Requisiti art. 5 comma 1 lettera f) si legge "prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi". E' necessario un riferimento univoco.
- Ai sensi dell'allegato B del Decreto attuativo Requisiti i sistemi BACS, che rappresentano interventi di efficienza energetica attuabile sulle singole u.i. o sull'impianto centralizzato, non possono mai godere dell'aliquota del 110% anche se interventi trainati. Sarebbe opportuno fornire chiarimenti in merito.
- Nell'allegato C del Decreto attuativo Requisiti è riportata la scheda descrittiva da compilare sul portale Enea ma non tutti i dati richiesti sono contenuti in un APE di cui al D.M. 26/06/15.
- Infine sarebbe utile sapere se i disposti normativi contenuti nel D.Lgs. 48/2020 e nello specifico all'art. 7 si applicano anche al Superbonus.

## **SUGGERIMENTI TECNICI**

1. Negli edifici condominiali che hanno più di 40 anni, laddove si sceglie di procedere con la posa di cappotto termico sarebbe il caso di prevedere comunque degli interventi di consolidamento strutturale in modo da tutelare l'intervento di isolamento termico (intervenire dopo l'installazione del cappotto sarebbe molto più complesso e costoso ed in caso di sisma incrementerebbe il valore economico del danno) e di mettere a fattore comune molte opere accessorie alla realizzazione di entrambe le lavorazioni (ponteggi, spicconature, tinteggiature, ...)
2. L'intervento sugli impianti negli edifici condominiali se limitato alla sola sostituzione del generatore di calore ed eventuale installazione di dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione (laddove mancanti) pone come problema quello delle tubazioni che, nella maggior parte dei casi, sono certamente scarsamente coibentate ed inoltre si trovano in pessimo stato (non di rado devono essere riparate); a seconda della tipologia di impianto esistente si potranno avere le seguenti situazioni:
  - a. Condominio con impianti autonomi e richiesta di trasformazione in impianto centralizzato - in questo caso, indipendentemente dalla tipologia di generatore che si sceglie di installare (caldaia a condensazione, pompa di calore, ecc.), si rende necessaria la realizzazione di nuove colonne montanti sulle quali collegare i vari impianti "autonomi"; si può installare la contabilizzazione diretta del calore.
  - b. Condominio con impianti centralizzati e distribuzione "orizzontale" in cui è possibile intercettare il singolo appartamento; sarebbe opportuno rifare le montanti principali e gli "stacchi" del singolo appartamento.
  - c. Condominio con impianti centralizzati e distribuzione verticale, è una tipologia molto diffusa, le montanti verticali, che passano nei vari appartamenti, sono oggetto di frequenti interventi di riparazione. In questo caso la razionalizzazione della distribuzione e l'eventuale rifacimento delle tubazioni comportano interventi più o meno invasivi nei singoli appartamenti; se è vero che questo intervento crea maggiori disagi ai condomini bisogna prima o poi confrontarsi con la vetustà delle tubazioni. L'entità dell'incentivo potrebbe essere una buona possibilità di intervenire.

## **CONCLUSIONI**

**Lo strumento fiscale del superbonus rappresenta sicuramente un'occasione unica per riqualificare il patrimonio edilizio esistente ma occorre essere consapevoli che non è "tecnicamente" applicabile a tutti gli edifici. Occorre inoltre evidenziare il ruolo e le responsabilità di tutti gli attori coinvolti in un procedimento di durata non trascurabile in cui una mancanza di coordinamento tra le parti può inficiare l'accesso al beneficio.**

La Commissione energia dell'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli provvederà ad aggiornare periodicamente le presenti linee guida ed a fornire supporto ai colleghi attraverso l'organizzazione di formazione a distanza, ed in presenza, appena possibile.

## **FAQ**

Oltre alle Faq presenti sui siti degli enti ed organismi istituzionali, è possibile consultare le FAQ dello Sportello creato dall'Associazione Ingegneri Ischia <https://assingischia.it/la-pagina-faq-superbonus-110/>

## **RIFERIMENTI**

- a) [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Agevolazioni+fiscali+per+risparmio+energetico+it\\_Guida\\_Agevolazioni\\_Risparmio\\_Energetico.pdf/364ab72b-b873-c28e-1e75-0ebbf0cdd7a5](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Agevolazioni+fiscali+per+risparmio+energetico+it_Guida_Agevolazioni_Risparmio_Energetico.pdf/364ab72b-b873-c28e-1e75-0ebbf0cdd7a5)
- b) [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida\\_Bonus\\_Facciate.pdf/129df34a-b8b7-5499-a8fb-55d2a32a0b12](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Bonus_Facciate.pdf/129df34a-b8b7-5499-a8fb-55d2a32a0b12)
- c) [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Sisma+bonus+le+detrazioni+per+gli+interventi+antisismici\\_Guida\\_Sisma\\_Bonus.pdf/ee5ec719-05ae-0584-897e-f60d34060498](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Sisma+bonus+le+detrazioni+per+gli+interventi+antisismici_Guida_Sisma_Bonus.pdf/ee5ec719-05ae-0584-897e-f60d34060498)
- d) [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Ristrutturazioni+edilizie+it\\_Guida\\_Ristrutturazioni\\_edilizie\\_Maggio2019.pdf/ed587c35-c2d6-7346-b79f-e2409b6a8c92](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Ristrutturazioni+edilizie+it_Guida_Ristrutturazioni_edilizie_Maggio2019.pdf/ed587c35-c2d6-7346-b79f-e2409b6a8c92)
- e) <https://ilmiolibro.kataweb.it/libro/manuali-e-corsi/505837/termoacustici/>
- f) <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/normativa-e-prassi/risposte-agli-interpelli/interpelli/archivio-interpelli>
- g) <https://www.mise.gov.it/index.php/it/normativa/decreti-interministeriali/2032967-decreto-interministeriale-26-giugno-2015-schemi-e-modalita-di-riferimento-per-la-compilazione-della-relazione-tecnica-di-progetto-ai-fini-dell-applicazione-delle-prescrizioni-e-dei-requisiti-minimi-di-prestazione-energetica-negli-edifici>
- h) [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida\\_Superbonus110.pdf/49b34dd3-429e-6891-4af4-c0f0b9f2be69](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Superbonus110.pdf/49b34dd3-429e-6891-4af4-c0f0b9f2be69)
- i) <https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/vademecum/parti-comuni-condominiali.html>
- j) [https://www.cni.it/images/pubblicazioni\\_cni/CNI\\_Eco-Sisma-bonus\\_web\\_31luglioBis.pdf](https://www.cni.it/images/pubblicazioni_cni/CNI_Eco-Sisma-bonus_web_31luglioBis.pdf)
- k) <https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/ecobonus/faq-ecobonus.html>
- l) <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2641210/Prov.+artt.+119-121+DL+Rilancio+08.08.2020.pdf/63d4b8ca-1ffc-63aa-8c57-ec67401fddd2>
- m) <https://www.casaclima.com/public/casaclima/allegati/Entrate-Circolaren.24del8agosto2020-Superbonus-110.pdf>
- n) <http://www.ecosismabonus.it/>
- o) Decreto Requisiti Superbonus  
[https://www.mise.gov.it/images/stories/normativa/Decreto\\_efficienza\\_energetica\\_2020rev.pdf](https://www.mise.gov.it/images/stories/normativa/Decreto_efficienza_energetica_2020rev.pdf)
- p) Decreto Asseverazioni con allegati  
<https://www.mise.gov.it/index.php/it/per-i-media/notizie/it/198-notizie-stampa/2041355-superbonus-e-sismabonus-al-110-firmato-il-decreto-asseverazioni>

**110%**  
Superbonus

**110%**  
Superbonus

**110%**  
Superbonus

**110%**  
Superbonus

**110%**  
Superbonus

**110%**  
Superbonus