

# Ecobonus e Sismabonus

**D.L. 19/05/2020, n. 34**

**Art. 119 Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici**

- Circolare 24/E/2020
- Circolare 30/E/2020
- Check list CNDCEC
- Provv. 3 agosto 2020 – invio asseverazione
- Provv. 6 agosto 2020 – requisiti tecnici
- Provv. 8 agosto 2020 – cessione credito
- Modello e istruzioni per la cessione del credito

## Indice

TERMINE LAVORI.....	4
INTERVENTI AGEVOLATI 110% - ISOLAMENTO TERMICO.....	5
INTERVENTI AGEVOLATI 110% - IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE.....	7
INTERVENTI AGEVOLATI 110% - IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE.....	8
COMUNI COLPTI DA EVENTI SISMICI.....	10
IMMOBILI COLLABENTI.....	11
INTERVENTI AGEVOLATI 110% - ECOBONUS + ELIMINAZIONE BARRIERE.....	12
EDIFICI TUTELATI DALLE BELLE ARTI + INTERVENTI VIETATI.....	13
INTERVENTI AGEVOLATI 110% - ECOBONU + ELIMINAZIONE BARRIERE.....	13
REQUISITO MIGLIORAMENTO 2 CLASSI ENERGETICHE.....	14
DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE.....	15
INTERVENTI AGEVOLATI 110% - SISMABONUS.....	16
INTERVENTI AGEVOLATI 110% - SISMABONUS.....	17
INTERVENTI AGEVOLATI 110% - SOLARI FOTOVOLTAICI.....	18
INTERVENTI AGEVOLATI 110% - SISTEMA DI ACCUMULO.....	19
INTERVENTI AGEVOLATI 110% - SOLARI FOTOVOLTAICI + ACCUMULO.....	20
INTERVENTI AGEVOLATI 110% - RICARICA VEICOLI ELETTRICI.....	21
AMBITO SOGGETTIVO.....	24
VISTO DI CONFORMITA'.....	30

# ManzanaLoriAssociati

STUDIO COMMERCIALISTI

<b>COMUNICAZIONE TELEMATICA OPZIONE – PROV. 8/8/2020</b> .....	31
<b>ASSEVERAZIONE – PROV. 6/8/2020</b> .....	32
<b>ASSEVERAZIONE – PROV. 6/8/2020</b> .....	33
<b>ASSEVERAZIONE – PROV. 6/8/2020</b> .....	35
<b>ASSEVERAZIONE CONFORMITA' IMMOBILI</b> .....	36
<b>SANZIONI</b> .....	37
<b>POLIZZA ASSICURATIVA</b> .....	38
<b>TRASPARENZA</b> .....	39
<b>SPESE RILEVANTI</b> .....	40
<b>CESSIONE DEL CREDITO 2020 - 2021</b> .....	41
<b>INTERVENTI PER I QUALI IL CREDITO E' CEDIBILE</b> .....	42
<b>SAL</b> .....	43
<b>CESSIONE DEL CREDITO 2020 - 2021</b> .....	44
<b>UTILIZZO DEI CREDITI</b> .....	45
<b>CONTROLLO</b> .....	46
<b>SANZIONI</b> .....	47
<b>Provvedimento 8 agosto 2020</b> .....	48
<b>Controlli</b> .....	49
<b>Visto di conformità</b> .....	77

## TERMINE LAVORI

1. La detrazione di cui all'*articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, [ECOBONUS]* si applica nella **misura del 110 per cento** per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, **sostenute dal 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022**, da ripartire tra gli aventi diritto **in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022**

[vedi 3-bis e 8bis per CONDOMINI E IACP],

- 3-bis. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c) [IACP], le disposizioni dei commi da 1 a 3 si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, **sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022**. Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. <sup>(296)</sup>
- 8-bis. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a) [CONDOMINI], per i quali alla data del **30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo**, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese **sostenute entro il 31 dicembre 2022**.

- Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c) [IACP], per i quali alla data del **31 dicembre 2022** siano stati effettuati lavori per almeno il **60 per cento dell'intervento complessivo**, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il **30 giugno 2023**.

## **INTERVENTI AGEVOLATI 110% - ISOLAMENTO TERMICO**

nei seguenti casi:

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

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

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 situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a euro 30.000 moltiplicati per il

# ManzanaLoriAssociati

STUDIO COMMERCIALISTI

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; <sup>(293)</sup>

## INTERVENTI AGEVOLATI 110% - IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

**b) interventi** sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli **impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione**, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento *delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013*, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microcogenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 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*.

La detrazione di cui alla presente lettera è **calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 20.000** moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000 moltiplicati 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;

## INTERVENTI AGEVOLATI 110% - IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

**c) interventi** sugli **edifici unifamiliari** o sulle **unità immobiliari** situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano **funzionalmente indipendenti** e dispongano di **uno o più accessi autonomi dall'esterno** per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento**, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, 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.

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. <sup>(307)</sup>



## ACCESSO AUTONOMO DALL'ESTERNO

1-bis. Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva.

## UNITÀ IMMOBILIARE "FUNZIONALMENTE INDIPENDENTE"

Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale. <sup>(287)</sup>

## COMUNI COLPTI DA EVENTI SISMICI

1-ter. Nei comuni dei **territori colpiti da eventi sismici**, l'incentivo di cui al comma 1 spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione. <sup>(288)</sup>

[vedi 4-ter e 4-quater]

4-ter. I **limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus** di cui ai commi precedenti, sostenute entro il 30 giugno 2022, sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti **i fabbricati danneggiati dal sisma • nei comuni di cui agli elenchi** allegati al *decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 15 dicembre 2016, n. 229*, e di cui al *decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 24 giugno 2009, n. 77*, nonché • nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

In tal caso, gli incentivi **sono alternativi al contributo per la ricostruzione** e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive. <sup>(289)</sup>

4-quater. Nei **comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009** dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi di cui al comma 4 spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione. <sup>(298)</sup>

## IMMOBILI COLLABENTI

1-quater. Sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni di cui al presente articolo anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1 [isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate], anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A. <sup>(294)</sup>

## **INTERVENTI AGEVOLATI 110% - ECOBONUS + ELIMINAZIONE BARRIERE**

2. L'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo [110%] si applica anche

→ **a tutti gli altri interventi di efficienza energetica** di cui all'*articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica*, dalla legislazione vigente, *nonché*

→ agli interventi previsti dall'*articolo 16-bis, comma 1, lettera e)* [ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE], *del Tuir*, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni,

**a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1.**

## EDIFICI TUTELATI DALLE BELLE ARTI + INTERVENTI VIETATI INTERVENTI AGEVOLATI 110% - ECOBONU + ELIMINAZIONE BARRIERE

Qualora

→l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice **dei beni culturali e del paesaggio**, di cui al *Dlgs 42/2004*, o

→gli interventi di cui al citato comma 1[SUPERBONUS] siano **vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali**,

la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma [ECOBONUS], **anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno** degli interventi di cui al medesimo comma 1 [110% TRAINANTI], fermi restando i requisiti di cui al comma 3 [MIGLIORAMENTO 2 CLASSI ENERGETICA]. <sup>(295) (307)</sup>

## REQUISITO MIGLIORAMENTO 2 CLASSI ENERGETICHE

3. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 [TRAINANTI E TRAINATI] del presente articolo

→ devono **rispettare i requisiti minimi** previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'*articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63*, [ECOBONUS] e,

→ nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il **miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio** o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della **classe energetica più alta**,

**da dimostrare** mediante **l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**, di cui all'*articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192*, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

## DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2 [TRAINANTI E TRAINATI], anche gli interventi di **demolizione e ricostruzione** di cui all'*articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

3-bis. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c) [IACP], le disposizioni dei commi da 1 a 3 si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022. Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo. <sup>(296)</sup>

## INTERVENTI AGEVOLATI 110% - SISMABONUS

4. Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies **[SISMABONUS]** dell'*articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63*, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al **110 per cento** per le spese sostenute dal **1° luglio 2020 al 30 giugno 2022**.

Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Per gli interventi di cui al primo periodo, in caso di • cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e • **di contestuale stipulazione di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi**, la detrazione prevista nell'*articolo 15, comma 1, lettera fbis*), del *testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917*, spetta nella **misura del 90 per cento**.

Le disposizioni del primo e del secondo periodo non si applicano agli edifici ubicati nella zona sismica 4 di cui all'*ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003*, pubblicata nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 105 dell'8 maggio 2003. <sup>(297)</sup>



## INTERVENTI AGEVOLATI 110% - SISMABONUS

4-bis. La detrazione spettante ai sensi del comma 4 del presente articolo è riconosciuta anche per la realizzazione di **sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici**, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'*articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63*, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

4-ter. I limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus di cui ai commi precedenti, sostenute entro il 30 giugno 2022, sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al *decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 15 dicembre 2016, n. 229*, e di cui al *decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 24 giugno 2009, n. 77*, nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive. <sup>(289)</sup>

4-quater. Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi di cui al comma 4 spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione. <sup>(298)</sup>

## INTERVENTI AGEVOLATI 110% - SOLARI FOTOVOLTAICI

5. 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 regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici*, la detrazione di cui all'*articolo 16-bis, comma 1, del testo unico 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 e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4 del presente articolo. In caso di interventi di cui all'*articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale. <sup>(299)</sup>

## INTERVENTI AGEVOLATI 110% - SISTEMA DI ACCUMULO

6. 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.

## INTERVENTI AGEVOLATI 110% - SOLARI FOTOVOLTAICI + ACCUMULO

7. La **detrazione di cui ai commi 5 e 6** del presente articolo è subordinata alla **cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE)**, con le modalità di cui all'*articolo 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387*, dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'*articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 28 febbraio 2020, n. 8*, e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'*articolo 11, comma 4, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28*, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'*articolo 25-bis del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 11 agosto 2014, n. 116*. Con il decreto di cui al comma 9 del citato *articolo 42-bis del decreto-legge n. 162 del 2019*, il Ministro dello sviluppo economico individua i limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati ai sensi del presente comma. <sup>(309)</sup>

## **INTERVENTI AGEVOLATI 110% - RICARICA VEICOLI ELETTRICI**

8. Per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, per gli interventi di installazione di infrastrutture per la **ricarica di veicoli elettrici negli edifici** di cui all'*articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63*, **la detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento,**

da ripartire tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e in 4 quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022,

semprech  **l'installazione sia eseguita congiuntamente** a uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo

e comunque nel rispetto dei **seguenti limiti di spesa**, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione: **euro 2.000 per gli edifici unifamiliari** o per le unit  immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o pi  accessi autonomi dall'esterno secondo la definizione di cui al comma 1-bis del presente articolo; euro 1.500 per gli edifici plurifamiliari o

# ManzanaLoriAssociati

STUDIO COMMERCIALISTI

i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine; euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine. L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare. <sup>(300)</sup>

# ManzanaLoriAssociati

STUDIO COMMERCIALISTI

8-bis. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a) [CONDOMINI], per i quali alla data del **30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo**, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c) [IACP], per i quali alla data del 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023.<sup>(301)</sup>

## AMBITO SOGGETTIVO

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

- a) **dai condomini** e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli **interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate**, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche; <sup>(302)</sup>

[VEDI COMMA 9-BIS]

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

Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto **l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa** riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole. <sup>(285)</sup>



## AMBITO SOGGETTIVO

(...)

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

[VEDI COMMA 10]

10. Le **persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b)**, possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul **numero massimo di 2 unità immobiliari**, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. <sup>(303)</sup>

## AMBITO SOGGETTIVO

- c) dagli **istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti 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;
- d) dalle **cooperative di abitazione a proprietà indivisa**, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- d-bis) dalle **organizzazioni non lucrative di utilità sociale** di cui all'*articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460*, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'*articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266*, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'*articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383*;

- e) **dalle 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.

9-bis. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole. <sup>(285)</sup>

10. Le **persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b)**, possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. <sup>(303)</sup>

## AMBITO OGGETTIVO

15-bis. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico. <sup>(286)</sup>

## VISTO DI CONFORMITA'

11. **Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto** di cui all'articolo 121, il contribuente richiede il **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato 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 regolamento di cui al 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 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997*.

## COMUNICAZIONE TELEMATICA OPZIONE – PROVV. 8/8/2020

12. I **dati relativi all'opzione sono comunicati esclusivamente in via telematica**, anche avvalendosi dei soggetti che rilasciano il visto di conformità di cui al comma 11, secondo quanto disposto con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, che definisce anche le modalità attuative del presente articolo, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto [Provvedimento 8 agosto 2020]. <sup>(306)</sup>

## ASSEVERAZIONE – PROVV. 6/8/2020

13. Ai fini della detrazione del 110 per cento di cui al presente articolo e dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121:

a) [**ASSEVERAZIONE RILASCIATA DAL TECNICO ABILITATO ATTESTA I REQUISITI TECNICI ECOBONUS**] per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 [110% ECOBONUS] del presente articolo, i tecnici abilitati asseverano • **il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e** • **la corrispondente congruità delle spese sostenute** in relazione agli interventi agevolati.

→Una copia dell'asseverazione è **trasmessa, esclusivamente per via telematica**, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA).

→Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite **le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative** [Decreto Requisiti - D.M. 6 agosto 2020];



## ASSEVERAZIONE – PROVV. 6/8/2020

b) [ASSEVERAZIONE RILASCIATA DAL TECNICO ABILITATO ATTESTA I REQUISITI TECNICI SISMABONUS] per gli interventi di cui al comma 4 [SISMABONUS] , • l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del *decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017*.

• [ATTESTAZIONE CONGRUITA' SPESA] I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11 verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.

ManzanaLoriAssociati  
STUDIO COMMERCIALISTI

## ASSEVERAZIONE – PROV. 6/8/2020

13-bis. L'asseverazione di cui al comma 13, lettere *a)* e *b)* [ASSEVERAZIONE ECOBONUS E SISMABONUS] , del presente articolo 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 dell'effettiva realizzazione.

Ai fini dell'asseverazione della **congruità delle spese si fa riferimento ai prezziari individuati dal decreto** di cui al comma 13, lettera *a)* [D.M. 6 agosto 2020].

Nelle more dell'adozione del predetto decreto, **la congruità delle spese è determinata** facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

## ASSEVERANZIONE CONFORMITA' IMMOBILI

13-ter. Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo **stato legittimo degli immobili plurifamiliari**, di cui all'*articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi. <sup>(290)</sup>

## SANZIONI

14. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che **rilasciano attestazioni e asseverazioni** infedeli si applica la **sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000** a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

(...)

La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. Si applicano le disposizioni della *legge 24 novembre 1981, n. 689*. L'organo addetto al controllo sull'osservanza della presente disposizione ai sensi dell'*articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689*, è individuato nel Ministero dello sviluppo economico. <sup>(304)</sup>

## POLIZZA ASSICURATIVA

14. (...)

I soggetti di cui al primo periodo stipulano una **polizza di assicurazione** della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni **abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa** per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'*articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137*, purché questa:

- a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- c) garantisca, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti. In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui al presente articolo con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile di cui alla lettera a).

La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. Si applicano le disposizioni della *legge 24 novembre 1981, n. 689*. L'organo addetto al controllo sull'osservanza della presente disposizione ai sensi dell'*articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689*, è individuato nel Ministero dello sviluppo economico. <sup>(304)</sup>

## TRASPARENZA

14-bis. Per gli interventi di cui al presente articolo, nel **cartello esposto presso il cantiere**, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura: "Accesso agli incentivi statali previsti dalla *legge 17 luglio 2020, n. 77*, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici". <sup>(305)</sup>

## SPESE RILEVANTI

15. **Rientrano tra le spese detraibili** per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11.

15-bis. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico. <sup>(286)</sup>



## CESSIONE DEL CREDITO 2020 - 2021

**Art. 121 Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali** <sup>(315)</sup>

**In vigore dal 1 gennaio 2021**

1. I soggetti che sostengono, **negli anni 2020 e 2021**, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente: <sup>(316)</sup>

a) per un **contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto**, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari; <sup>(317)</sup>

b) per la **cessione di un credito d'imposta di pari ammontare**, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari <sup>(317)</sup>.

## INTERVENTI PER I QUALI IL CREDITO E' CEDIBILE

2. In deroga all'*articolo 14*, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e all'*articolo 16*, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano per le spese relative agli interventi di:

a) **recupero del patrimonio edilizio** di cui all'*articolo 16-bis*, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;

b) **efficienza energetica** di cui all'*articolo 14* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui ai commi 1 e 2 dell'*articolo 119*;

c) **adozione di misure antisismiche** di cui all'*articolo 16*, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 4 dell'*articolo 119*;

d) **recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti**, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'*articolo 1*, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160; <sup>(319)</sup>

e) **installazione di impianti fotovoltaici** 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, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'*articolo 119* del presente decreto;

f) **installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici** di cui all'*articolo 16-ter* del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 8 dell'*articolo 119*;

## SAL

1-bis. L'opzione di cui al comma 1 **può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori.** Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 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 per cento del medesimo intervento. <sup>(318)</sup>

## CESSIONE DEL CREDITO 2020 - 2021

[VEDI 7-BIS]

7-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli **interventi individuati dall'articolo 119** [quindi solo Superbonus – no ristrutturazione no bonus facciate]. <sup>(321)</sup>

## UTILIZZO DEI CREDITI

3. I crediti d'imposta di cui al presente articolo **sono utilizzati in compensazione** ai sensi dell'*articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241*, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite.

Il credito d'imposta è **usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione.** La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno **non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.** **Non si applicano i limiti** di cui all'*articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 30 luglio 2010, n. 122*, all'*articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388*, e all'*articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.* <sup>(320)</sup>

## CONTROLLO

4. **Ai fini del controllo**, si applicano, nei confronti dei soggetti di cui al comma 1, le attribuzioni e i poteri previsti dagli *articoli 31 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600*, e successive modificazioni.

**I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto.**

L'Agenzia delle entrate nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo procede, in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici, alla **verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione** d'imposta di cui al comma 1 del presente articolo nei **termini di cui all'articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600** e all'*articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.* <sup>(320)</sup>

## SANZIONI

5. Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti di cui al comma 1.

L'importo di cui al periodo precedente è maggiorato degli interessi di cui all'*articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602*, e delle sanzioni di cui all'*articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 [30%]*. <sup>(320)</sup>

6. Il recupero dell'importo di cui al comma 5 è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario di cui al comma 1, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'*articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472*, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi. <sup>(320)</sup>

## Provvedimento 8 agosto 2020

7. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono **definite le modalità attuative delle disposizioni di cui al presente articolo**, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dal comma 3 dell'*articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322* **[Provvedimento 8 agosto 2020]**. <sup>(320)</sup> <sup>(322)</sup>

7-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119[quindi solo Superbonus – no ristrutturazione no bonus facciate]. <sup>(321)</sup>



## Controlli

### Tipologia edificio / unità immobiliare

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | (a) su <b>parti comuni di edifici residenziali in “condominio”</b>  |
| <input type="checkbox"/> | (b) su <b>edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze</b>   |
| <input type="checkbox"/> | (c) su <b>unità immobiliari residenziali (i) funzionalmente indipendenti e (ii) con uno o più accessi autonomi dall'esterno</b> |
| <input type="checkbox"/> | (d) su <b>singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio</b>                 |

### Tipologia edificio / unità immobiliare

	<b>Edificio unifamiliare (b)</b>
∞ - pg. 14	>>Per edificio unifamiliare (b) <b>si intende</b> un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

<b>Unita' immobiliare - indipendenza funzionale - accesso autonomo dall'esterno (c)</b>	
☉ - pg. 14-15	>>Una unità immobiliare può ritenersi « <b>funzionalmente indipendente</b> » (c.i) 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.
☉ - pg. 15_Cir. 30	La predetta elencazione può considerarsi tassativa e non esemplificativa. Pertanto, gli impianti non espressamente individuati nel predetto decreto – come le <b>fognature e i sistemi di depurazione</b> – non rilevano ai fini della verifica dell'autonomia funzionale dell'immobile.
☉ - pg. 15_Cir. 30	si può ritenere “ <i>funzionalmente indipendente</i> ” anche una unità immobiliare allacciata ad un <b>sistema di teleriscaldamento</b> .
☉	<b>«Ai fini del presente articolo, per “accesso autonomo dall'esterno” si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva».</b>
☉ - pg. 15_Cir. 30	A seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che una unità immobiliare abbia « <i>accesso autonomo dall'esterno</i> » qualora, ad esempio:
☉ - pg. 15_Cir. 30	– all'immobile si accede direttamente
☉ - pg. 15_Cir. 30	§ <u>da una strada</u> , pubblica, privata o in multiproprietà o
☉ - pg. 15_Cir. 30	§§ <u>da un passaggio (cortile, giardino, scala esterna)</u> comune ad altri immobili <u>che affaccia su strada</u> oppure
☉ - pg. 15_Cir. 30	§§§ <u>da terreno di utilizzo non esclusivo</u> (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;
☉ - pg. 15_Cir. 30	– all'immobile si accede
☉ - pg. 15_Cir. 30	§da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

## Tipologia edificio / unità immobiliare

☐ Per poter realizzare tali lavori, è necessario **partire da una situazione di regolarità da un punto di vista edilizio e urbanistico: infatti, secondo la giurisprudenza, non si possono realizzare miglioramenti o manutenzioni straordinarie su manufatti non**

	<input type="checkbox"/>	<b>pienamente legittimi (Cassazione 30168/2017); sugli immobili abusivi sono ammesse soltanto le modifiche necessarie al loro mantenimento (Corte costituzionale 529/1995).</b>
	<input type="checkbox"/>	(diverso da condominio) Tutte le unità immobiliari sono <b>residenziali</b> L'Ecobonus 110% spetta sulle unità abitative non residenziali anche possedute non nella sfera privata dell'imprenditore o del professionista o da una società, <b>se e solo se il</b> lavoro è su Condominio a prevalenza presenza di unità immobiliari residenziali
pg. 14	<input type="checkbox"/>	<u>Non vi sono</u> unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali <b>A1, A8, A9.</b> L'Ecobonus 110% non è riconosciuto su tali unità abitative; E' in ogni caso prevista la possibilità di beneficiare di altre agevolazione (quale bonus facciate, 65% ????) Nel caso in cui siano effettuati interventi su edifici che rientrano in una delle categorie catastali sopra indicate, il contribuente potrà, comunque, <b>beneficiare delle altre detrazioni spettanti per tali interventi, in presenza dei requisiti e degli adempimenti necessari a tal fine.</b>
pg. 16	<input type="checkbox"/>	L'intervento riguarda <b>edifici o unità immobiliari "esistenti"</b>
pg. 16		L'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari <b>"esistenti"</b> , non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma 5 dell'articolo 119 del Decreto Rilancio).
pg. 16		L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante <b>demolizione e ricostruzione</b> inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
pg. 26	<input type="checkbox"/>	L'edificio è dotato di <b>impianti di riscaldamento funzionanti</b> , presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile. Al riguardo, si ricorda che i predetti interventi [2.2.1 Interventi di efficientamento energetico - art. 14 del Dl n. 63 del 2013] sono agevolabili a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano <b>dotati di impianti di riscaldamento funzionanti</b> , presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari. Pertanto, ad esempio, qualora l'edificio sia privo di impianto di riscaldamento, in caso di realizzazione di un nuovo impianto, quest'ultimo non potrà fruire del Superbonus.

- pg. 15  (per condominio) **Prevalenza unità immobiliari** residenziali rispetto a quelle commerciali  
L'Ecobonus 110% non è riconosciuto per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio. E' in ogni caso prevista la possibilità di beneficiare di altre agevolazione (quale bonus facciate; 65%)  
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<sup>23</sup>.
- pg. 7  (per condominio) L'intervento **riguarda le parti comuni dell'edificio**  
Per quanto riguarda l'individuazione delle **parti comuni** interessate dall'agevolazione, è necessario far riferimento all'articolo 1117 del codice civile, ai sensi del quale sono parti comuni, tra l'altro, il suolo su cui sorge l'edificio, i tetti e i lastrici solari nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.
- pg. 7-8  (per condominio) L'edificio non è **interamente posseduto da un unico proprietario** o in comproprietà fra più soggetti.  
In applicazione del dettato normativo contenuto nell'articolo 119 del Dl 34/2020, 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**.  
Art. 1140 il possesso è il potere di fatto sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale. Si può possedere direttamente o per mezzo di un'altra persona che ha la detenzione sulla cosa".

## Soggetto

**Persone fisiche**

pg. 9-10

>> L'Ecobonu 110% non spetta ai **sogetti che non possiedono redditi imponibili i quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito**. Si tratta, ad esempio, delle persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o di comodato.

**Condominio (a)**

∞ - pg. 6

>> Tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore riferita espressamente ai «condomìni» e non alle “parti comuni” di edifici, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione **l'edificio oggetto degli interventi** deve essere **costituito in condominio** secondo la disciplina civilistica prevista. A tal fine si ricorda che il “condominio” costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale.

Si tratta di una comunione forzosa, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà.

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

pg. 6-7

>>In presenza di un “**condominio minimo**”, ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

pg. 6-7

>>I condomìni che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore **non sono tenuti a richiedere il codice fiscale**. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condomino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

pg. 15

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

pg. 7

>>**Ripartizione condòmini**. Il singolo condòmino usufruisce della detrazione per i lavori effettuati sulle parti comuni degli edifici, in ragione dei **millesimi di proprietà** o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

## Soggetto

pg. 8-9	<input type="checkbox"/>	<p>(diverso dal condominio) Tutti i destinatari dell'agevolazione sono <b>persone fisiche, che detengono l'unità immobiliare al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti e professioni</b></p> <p>L'Ecobonus 110% spetta sulle unità immobiliari residenziali non possedute nella sfera privata dell'imprenditore o del professionista. Tale limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati «su unità immobiliari», in quanto i <b>sogetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni</b> possono fruire del Superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati <b>sulle parti comuni degli edifici in condominio [a prevalenza destinazione residenziale]</b>, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle predette spese in qualità di condòmini. In tal caso, la detrazione spetta, in relazione agli interventi riguardanti le parti comuni, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.</p>
pg. 9	<input type="checkbox"/>	<p>(diverso dal condominio) I beneficiari persone fisiche non hanno beneficiato dell'Ecobonus 110% su <b>più di due unità immobiliari</b>, comprese la presente.</p> <p>I contribuenti persone fisiche possono beneficiare del Superbonus relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su <b>massimo due unità immobiliari</b>. Tale limitazione non si applica, invece, alle spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.</p>
	<input type="checkbox"/>	<p>(condominio). E' intervenuta assemblea condominiale di approvazione dell'intervento</p>
pg. 11-13	<input type="checkbox"/>	<p>(diverso da condominio) I beneficiari detengono l'immobile in base a <b>titolo idoneo di detenzione o proprietà</b></p> <p>Ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un <b>titolo idoneo</b>, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.</p> <p>In particolare, i soggetti beneficiari devono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>possedere l'immobile in qualità di proprietario</b>, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);</li></ul>

- **detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.** Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante **da un atto registrato**, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione. Sono ammessi a fruire della detrazione anche i **familiari del possessore o del detentore dell'immobile**, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR (coniuge, componente dell'unione civile di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016, **sempreché sostengano le spese** per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che:

- **siano conviventi** con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all'avvio dei lavori;
- **le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile**, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, **nel quale può esplicarsi la convivenza**. La detrazione, pertanto, non spetta al familiare del possessore o del detentore dell'immobile nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione (in quanto locati o concessi in comodato).

Per fruire del *Superbonus* **non è necessario che i familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato** essendo sufficiente che attestino, mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di essere familiari conviventi.

Ha diritto alla detrazione 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.

## Tipologia di intervento

### Trainanti

P

Le spese sostenute per gli interventi **trainanti** devono essere effettuate •nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione [1/7/2020 - 30/6/2022]

pg. 23

- le spese sostenute per gli interventi **trainanti** devono essere effettuate •nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione

## Tipologia di intervento

pg. 16 e ss.	<p><b>1) Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate</b></p> <p><b><u>Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari</u></b></p>
pg. 18	<p>Gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate quantificati ai fini dell'agevolazione:</p> <p>Rispettano i <b>requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m<sup>2</sup>K</b>, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008</p> <p>Sono quelle <b>delimitanti il volume riscaldato</b>, verso l'esterno o verso vani non riscaldati</p> <p>Al riguardo, rientrano tra le spese ammissibili al Superbonus, anche quelle per la <b>coibentazione del tetto</b>, a condizione che il tetto sia elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno, che anche assieme ad altri interventi di coibentazione eseguiti sull'involucro opaco incida su più del 25 per cento della superficie lorda complessiva disperdente e che gli interventi portino al miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.</p>
pg. 17 e 18	<p>Hanno un'<b>incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente</b> lorda dell'edificio (ovvero dell'unità immobiliare in caso unità immobiliari residenziali (i) funzionalmente indipendenti e (ii) con uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari). I parametri cui far riferimento sono quelli applicabili alla data di inizio dei lavori.</p> <p>I <b>materiali isolanti utilizzati</b> 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.</p> <p><b>Quantificati</b> in importo pari a euro</p> <p>Per tali interventi il Superbonus è calcolato su un <b>ammontare complessivo</b> delle spese pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;</li><li>- 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a 8 unità immobiliari;</li></ul>



P

- 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di 8 unità. Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione 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).  
I tecnico abbia rilasciato le certificazioni di cui all'all. 1 (metri, importi a metro ecc.)

## Tipologia di intervento

pg. 16 e ss	<b>2.a. (CONDOMINIO) Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio</b> <b>Il Superbonus si applica agli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici in condominio per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti</b>
	Gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio quantificati ai fini dell'agevolazione:
	<input type="checkbox"/> Sono effettuati su <b>parti comuni</b> dell'edificio
	<input type="checkbox"/> Riguardano la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con: - <b>impianti centralizzati per il riscaldamento</b> , il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo; - <b>impianti di microgenerazione</b> ; - <b>impianti a collettori solari</b> ; - <b>impianti a collettori solari</b> .
pg. 16 e ss	<input type="checkbox"/> la sostituzione del <b>generatore di calore</b> è sufficiente per godere della detrazione al 110 per cento.
pg. 16 e ss	<input type="checkbox"/> Sono inoltre ammesse le spese relative all'adeguamento dei sistemi di <b>distribuzione (tubi), emissione (sistemi scaldanti) e regolazione (sonde, termostati e valvole termostatiche)</b> .
pg. 16 e ss	<input type="checkbox"/> >> <b>Teleriscaldamento</b> . Nel caso di interventi effettuati sugli edifici ubicati in <u>comuni montani</u> 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, il <i>Superbonus</i> spetta anche per le spese relative all'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera <i>tt</i> ), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102
pg. 19	<input type="checkbox"/> <b>Quantificati</b> in importo pari a euro
	<input type="checkbox"/> La detrazione è calcolata su un <b>ammontare complessivo</b> delle spese non superiore ai seguenti importi: - euro 20.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a 8 unità immobiliari;  - euro 15.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 80 unità immobiliari.



pg. 19

Ciò implica che, ad esempio, nel caso in cui sia l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 265.000 euro, calcolato moltiplicando 20.000 euro per 8 (160.000 euro) e 15.000 euro per 7 (105.000 euro).  
>> La detrazione spetta, nel limite massimo di spesa previsto, anche per le spese relative allo **smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito** nonché 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.

pg. 19

>> Nel caso di installazione di **impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo**, il limite di spesa previsto per tale intervento (fino a euro 48.000) si aggiunge quello stabilito per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

## Tipologia di intervento

pg. 20 e ss	<b>2.b. (UNIFAMILIARI E UNITA' IMMOBILIARI) Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli «edifici unifamiliari» o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari</b>
	<b>Il Superbonus spetta per interventi effettuati sugli «edifici unifamiliari» o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti</b>
pg. 20 e ss	<p>Gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale quantificati ai fini dell'agevolazione:</p> <p>Riguardano la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con: - <b>impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua</b> 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 e relativi sistemi di accumulo; - impianti di microcogenerazione; - impianti a collettori solari.</p>
pg. 20 e ss	<p>&gt;&gt; <b>Teleriscaldamento.</b> Nel caso di interventi effettuati sugli edifici ubicati in <u>comuni montani</u> 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, il <i>Superbonus</i> spetta anche per le spese relative all'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera <i>tt</i>), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102</p> <p>&gt;&gt; <b>Caldaje a biomassa.</b> In caso di interventi realizzati su edifici ubicati in 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, il <i>Superbonus</i> spetta anche per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con <b>caldaje a biomassa</b> 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.</p>
pg. 21 pg. 21 pg. 21	<p> <b>Quantificati</b> in importo pari a euro</p> <p>La detrazione è calcolata su un <b>ammontare complessivo</b> delle spese non superiore a euro 30.000 per singola unità immobiliare.</p> <p>&gt;&gt; Nel predetto limite, la detrazione spetta anche per le spese relative allo <b>smaltimento</b> e alla <b>bonifica dell'impianto sostituito.</b></p> <p>&gt;&gt; A tale limite di spesa si aggiunge quello previsto nel caso di eventuale installazione di <b>impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo</b> (fino a euro 48.000).</p>

## Tipologia di intervento

### 3. antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus)

articolo 3, DM  
58/2017, risposta  
295/2020

**Asseverazione iniziale** Per poter classificare gli interventi tra quelli antisismici, agevolati fiscalmente, il progettista dell'intervento strutturale, incaricato dall'impresa, deve attestare la classe di rischio sismico del fabbricato oggetto dell'intervento e quella conseguibile a seguito dello stesso, utilizzando lo schema contenuto nell'allegato B al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 (recentemente modificato dal DM 6 agosto 2020, n. 329), allegando l'asseverazione preventiva alla Scia o alla richiesta di permesso di costruire, presentati allo sportello unico «**tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori**» (articolo 3, DM 58/2017, risposta 295/2020).

articolo 3, DM  
58/2017, risposta  
295/2020

**Asseverazione finale** Per poter beneficiare della detrazione diretta del 110% e per poter eventualmente effettuare la cessione del relativo credito o lo sconto fattura, l'efficacia degli stessi, al fine della riduzione del rischio sismico, deve essere asseverata, finiti i lavori, dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico. A questi fini, il ministero delle Infrastrutture ha introdotto due specifici schemi allegati al decreto 329/2020, quello per l'«attestazione del direttore dei lavori» (allegato B/1) e quello per l'«attestazione del collaudatore statico» (B/2).

ris. n.  
147/E/2017

Il **limite di 96mila euro di interventi antisismici** assorbe quello degli altri interventi di cui all'articolo 16-bis Tuir (risoluzione n. 147/E/2017)

pg. 21

Si tratta, nello specifico, degli **interventi antisismici per la messa in sicurezza statica** delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. i), del TUIR,

pg. 21

le cui **procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017**,

pg. 21

relativi a **edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3** di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003,

pg. 21

inclusi quelli dai quali deriva la **riduzione di una o due classi di rischio sismico**, anche realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio (commi da 1-bis a 1-sexies).

pg. 21

L'aliquota più elevata si applica, infine, anche alle spese **sostenute dagli acquirenti delle cd. case antisismiche**, vale a dire delle unità immobiliari facenti parte di edifici ubicati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 (individuate dall'ordinanza del Presidente

	<p>del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006) oggetto di interventi antisismici effettuati mediante <u>demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita (comma 1-septies).</u></p>
pg. 22	<p>Gli importi di spesa ammessi al <i>Superbonus</i> sono pari a:</p>
pg. 22	<p>- 96.000 euro, nel caso di <b>interventi realizzati su singole unità immobiliari. Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile.</b></p>
pg. 22	<p>Nell'ipotesi in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella <b>mera prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti sulla stessa unità immobiliare</b>, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese ammesse in detrazione occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi. Si ha, quindi, diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione nell'anno di sostenimento non ha superato il limite complessivo. In caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.), tale limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente<sup>24</sup>;</p>
pg. 22	<p>- 96.000 euro, nel caso di acquisto delle "case antisismiche";</p>
pg. 22	<p>- 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, <b>per gli interventi sulle parti comuni di edifici in condominio.</b></p>
pg. 22	<p>Se il credito corrispondente alla detrazione spettante è <b>ceduto ad un'impresa di assicurazione e contestualmente viene stipulata una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi</b>, la detrazione spettante per i premi assicurativi versati prevista nella misura del 19 per cento dall'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del TUIR è elevata al 90 per cento.</p>

## Tipologia di intervento

### Trainati

pg. 23	-	<b>P</b>	Gli interventi trainati sono <b>eseguiti congiuntamente</b> con almeno uno degli interventi trainanti
	-		La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi sopra elencati <b>•sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale [elementi trainanti]</b> ] e sempreché <b>•assicurino</b> , nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi
pg. 23	-	<b>P</b>	In ordine temporale gli interventi trainati sono <b>eseguiti congiuntamente</b> con almeno uno degli interventi trainanti
	-		L'esecuzione congiunta si considera soddisfatta <b>se «le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti».</b>
	-		Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del Superbonus,
	-		- le spese sostenute per gli interventi <b>trainanti</b> devono essere effettuate <b>•nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione</b> , mentre
	-		- le spese per gli interventi <b>trainati</b> devono essere sostenute <b>•nel periodo di vigenza dell'agevolazione e •nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.</b> Pertanto, se il contribuente ha sostenuto spese per interventi trainanti (ad esempio per il rifacimento del cd. "cappotto termico" o la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) a marzo 2020 e, pertanto, non ammesse al <i>Superbonus</i> , non potrà beneficiare di tale agevolazione neanche per le spese sostenute per la sostituzione delle finestre o per l'installazione di impianti fotovoltaici (interventi trainati) ancorché i relativi pagamenti siano effettuati successivamente all'entrata in vigore delle agevolazioni in commento, ad esempio, a settembre 2020.
Art. 2 decreto Requisiti	-		Art. 2 decreto Requisiti 5. Ai fini dell'applicazione dell'art. 119, comma 2 del Decreto Rilancio, fatto salvo il caso indicato al medesimo comma, in cui l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, <b>sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.</b> In tal caso

pg. 23	-	agli interventi trainati si applica la medesima percentuale di detrazione degli interventi trainanti. Ove possibile, gli interventi sono inseriti nella stessa relazione tecnica di cui al Decreto Relazioni Tecniche.
pg. 25	P	<p>La maggiore aliquota si applica solo se gli interventi sopra elencati 1) <b>sono eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi di isolamento termico o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale [elementi trainanti]</b> e sempreché 2) assicurino, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta e a condizione che gli interventi siano effettivamente conclusi</p> <p>Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno <b>uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio<sup>30</sup> o gli interventi trainanti di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali</b>, la detrazione del 110 per cento si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati, <b><u>fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta nel senso sopra chiarito.</u></b> Pertanto, se l'edificio è sottoposto ai vincoli previsti dal predetto codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il <i>Superbonus</i> si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico.</p>



## Tipologia di intervento

- 4) Spese sostenute per **tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013** (cd. "ecobonus"), nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento.
- 5) Installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013.
- 6) Installazione di **impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici**, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico
- 7) Installazione contestuale o successiva di **sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh.

P

La maggiore aliquota è subordinata, • alla **cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) Spa** con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8 oltre che • all'installazione eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti.

L'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla:

- installazione degli impianti **eseguita congiuntamente** ad uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al Superbonus;
- **cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) Spa** con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8.

## Tipologia di intervento

TIPOLOGIA DI AGEVOLAZIONE	DAL 1-1-2018 AL 31-12-2020, DA RIPARTIRE IN 10 ANNI	DAL 1-1- 2021 AL 31 -12- 2021, DA RIPARTIRE IN 10 ANNI	DAL 1-1-2022	DETRAZIONE DEL 110% (3) DAL 1-7-2020 AL 30 -06-2022, SE LAVORI "ESEGUITI CONGIUNTAMENTE AD ALMENO UNO DEGLI INTERVENTI" «TRAINANTI», INDICATI NELL'ART. 119, COMMI DA 1 A 3, DL 34/2020
<b>L'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili</b>	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 60.000 euro e di "detrazione" di 30.000 euro	Come fino al 31/12/2020 Prorogato Finanziaria 2021	Stop. Resta la possibilità di beneficiare del 36% dell'articolo 16-bis, Tuir, solo per i soggetti Irpef	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di <b>spesa di 60.000 euro</b> e di detrazione di 66.000 euro
<b>Sostituzione, anche parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione</b>	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 60.000 euro e di "detrazione" di 30.000 euro, ma solo se con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (prevista dal regolamento della Commissione Ue del 18 febbraio 2013, n. 811/2013) (1)			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di <b>spesa di 60.000 euro</b> e di detrazione di 66.000 euro, ma solo se con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto (prevista dal regolamento Ue del 18 febbraio 2013, n. 811/2013) (1)
<b>Sostituzione, anche parziale, del vecchio impianto con pompe di calore ad alta</b>	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 46.153,84 euro e di			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di <b>spesa di 46.153,84 euro</b> e di detrazione di 50.769,22 euro (1)

# ManzanaLoriAssociati

STUDIO COMMERCIALISTI

efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia	"detrazione" di 30.000 euro (1)		
Sostituzione, anche parziale, dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore e altri specifici interventi			
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti), strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (2)	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di "detrazione" di 60.000 euro.		Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di <b>spesa di 92.307,69</b> euro e di detrazione di 101.538,50 euro
Finestre comprensive di infissi e schermature solari	Detrazione Irpef e Ires del 50%, con limite di spesa di 120.000 euro e di "detrazione" di 60.000 euro (2)		Detrazione Irpef e Ires del 110%, con <b>limite di spesa di 120.000</b> euro e di detrazione di 132.000 euro (2)
Riqualificazione energetica generale di edifici oppure sostituzione di impianti esistenti con micro-cogeneratori	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di "detrazione" di 100.000 euro		Detrazione Irpef e Ires del 110%, con <b>limite di spesa di 153.846,15</b> euro e di detrazione di 169.230,80 euro
Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione	Detrazione Irpef e Ires del 65%, senza alcun limite di spesa		Detrazione Irpef e Ires del 110%, <b>senza alcun limite di spesa</b>

<b>Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali</b>	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con i limiti di detrazione dei punti precedenti		Detrazione Irpef e Ires del 110%, con i limiti di detrazione dei punti precedenti
<b>Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, congiuntamente con misure antisismiche.</b>	Detrazione Irpef e Ires del 80% (85% se la riduzione del rischio sismico è di 2 classi), con limite di "spesa" di 136.000 euro (e di detrazione di 108.800 euro o 115.600 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio" (sempre, da ripartire in 10 anni)	Stop. Resta la possibilità di beneficiare del 36% dell'articolo 16-bis, Tuir, solo per i soggetti Irpef.	Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di "spesa" di 136.000 euro (e di detrazione di 149.600 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio"
<b>Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio</b>	Detrazione Irpef e Ires del 70%, con limite di "spesa" di 40.000 euro (e di detrazione di 28.000 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio" (sempre, da ripartire in 10 anni)		Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di "spesa" di 40.000 euro (e di detrazione di 44.000 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio"
<b>Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che migliorano "la qualità media di cui al decreto" 26 giugno 2015</b>	Detrazione Irpef e Ires del 75%, con limite di "spesa" di 40.000 euro (e di detrazione di 30.000 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio" (sempre, da ripartire in 10 anni)		
<b>"Interventi di isolamento termico", con "materiali isolanti" ambientali su pareti, pavimenti e coperture, per più del 25% della "superficie disperdente lorda dell'edificio"</b>			Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di "spesa" di 60.000 euro (e di detrazione di 66.000 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio"

<p><b>Interventi sugli «edifici unifamiliari» (o sulle “parti comuni degli edifici”), per la “sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti” con impianti di microcogenerazione o impianti (“centralizzati”, se per parti comuni) "a pompa di calore” (anche “a condensazione”, se per parti comuni), “ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici”, fotovoltaici e di accumulo</b></p>			<p>Detrazione Irpef e Ires del 110%, con limite di "spesa" di 30.000 euro (e di detrazione di 33.000 euro), "moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio"</p>
---	--	--	--

Note: (1) Per determinare il limite massimo di detrazione (o di spesa per il 110%), vanno considerati cumulativamente tutti gli investimenti per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (compresi i generatori d'aria calda a condensazione), con impianti dotati di caldaie a condensazione, con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia, oltre che l'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione e la sostituzione dello scaldacqua tradizionali con uno scaldacqua a pompa di calore;

(2) Per determinare il limite massimo di detrazione (o di spesa per il 110%), vanno considerati cumulativamente sia gli investimenti per le strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e le strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), sia gli investimenti per le finestre comprensive di infissi;

(3) Il super bonus del 110% si potrà applicare, oltre che agli interventi dell'eco-bonus indicati in questa tabella, anche al sisma-bonus e all'installazione di impianti solari fotovoltaici, sistemi di accumulo e colonnine per la ricarica dei veicoli (non riportati in tabella) (articolo 119, decreto legge 19 maggio 2020, n. 34)

## Limite di spesa

ris. 60/E/2020	-	<b>Installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati</b> nei predetti impianti: limite di spesa di 48.000 euro <u>distintamente riferiti</u>
ris. 60/E/2020	-	<b>Sismici interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico la detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16, co. da 1-bis a 1-septies, Dl 63-2013 (sismabonus)</b> . La detrazione è calcolata su un ammontare massimo di spesa pari a <b>96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno (cfr. commi 1-bis e 1-ter)</b> . Per gli interventi dai quali derivi la <b>riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o a due classi di rischio sismico inferiore</b> , realizzati sulle parti comuni degli edifici, la detrazione si applica <u>su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio</u> (cfr. comma 1-quinquies).
ris. 60/E/2020	-	<b>Sismabonus:</b> Inoltre, per effetto del predetto rinvio (16-bis del Tuir), gli interventi ammessi al <i>sismabonus</i> non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili. Non vi è un vincolo di spesa di 96 mila euro (riferito al riferito agli interventi di ristrutturazione art. 16 bis del Tuir) per gli interventi trainati. Questo vincolo, infatti, non emerge dall'allegato 1 al decreto Mise Asseverazioni.
ris. 60/E/2020	-	Dopo la risoluzione n. 60/E, è chiaro che il limite va riferito autonomamente e distintamente tanto ai pannelli quanto agli accumulatori. Indirettamente, la risoluzione pare confermare che si tratti di un limite autonomo rispetto ai 96mila euro di interventi antisismici, il quale, di norma, assorbe quello degli altri interventi di cui all'articolo 16-bis Tuir (risoluzione n. 147/E/2017) ma non quando il fotovoltaico rientra nell'articolo 119 (si veda Il Sole 24 Ore del 30 settembre). Così come sono cumulabili le spese per gli interventi da ecobonus e ovviamente quelli del <b>bonus facciate</b> . <b>Pannelli e accumulatori non dovrebbero essere soggetti nemmeno ai limiti di costo del decreto Requisiti, il quale si applica esclusivamente agli interventi ecobonus, a quelli sulle facciate e a quelli di cui ai commi 1 2 del decreto Rilancio.</b>
Cir. 30/E/2020 - 5.2.2	-	<b>5.2.2 Compensi per asseverazioni tecniche: doppio limite: 1) decreto interministeriale per ogni specifico intervento di risparmio energetico ammesso alla detrazione e 2) Decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 - <u>articolo 7, comma 1, lettere e) e b) "attività propedeutiche alla progettazione"</u>.</b>

Cir.  
30/E/2020  
- 5.2.3

**5.2.3 La spesa per il rilascio delle attestazioni ed asseverazioni concorre al calcolo del limite massimo di spesa ammesso al Superbonus – SI**

## Requisiti per l'accesso al superbonus

pg. 28

**1. Decreto requisiti 6 agosto 2020:** rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020;



## Requisiti per l'accesso al superbonus – miglioramento di due classi energetiche

pg. 28	-	<b>2 miglioramento di almeno due classi energetiche:</b> assicurare, nel loro complesso, anche « <i>congiuntamente</i> » (nel senso indicato al paragrafo 2.2 [interventi trainati], e salve le ipotesi indicate nel medesimo paragrafo) agli interventi di efficientamento energetico di cui al medesimo articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, all'installazione di impianti solari fotovoltaici ed, eventualmente, dei sistemi di accumulo, <b>il miglioramento di almeno due classi energetiche</b> dell'edificio condominiale, unifamiliare o della singola unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, ovvero, se non possibile in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta.
pg. 28	-	Ne consegue che qualora l'edificio si trova in classe energetica "A3" basterà salire alla classe successiva "A4" per veder riconosciuta la detrazione nella misura del 110 per cento.
pg. 28	-	Il miglioramento energetico è dimostrato dall' <b>Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)</b> , di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.
Cir. 30/E/2020 - 5.2.7	-	<b>Ape ante e post intervento</b> - Cir. 30/E/2020 – 5.2.7 Ape l'A.P.E. <u>post intervento</u> va prodotto con un software che adotti il metodo completo secondo quanto previsto dal decreto ministeriale 26 giugno 2015 contenente le "Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica". Per produrre l' <u>A.P.E. ante intervento</u> è sufficiente il cambio delle stratigrafie delle strutture utilizzate e dei dati dell'impianto ante intervento. In questo modo si ottengono l'A.P.E. ante e post effettivamente confrontabili.
Cir. 30/E/2020	-	<b>5.2.4 condominio con più edifici: miglioramento di due classi energetiche per ciascun edificio</b>
Cir. 30/E/2020	-	<b>5.2.5 In caso di intervento trainante condominiale e intervento trainato nel singolo appartamento, il miglioramento delle due classi energetiche deve essere fatta considerando l'edificio nella sua interezza prendendo in considerazione tutti gli interventi, trainanti e trainati. Quindi solo condominio</b>
Cir. 30/E/2020	-	<b>5.2.6 Ape per ogni intervento agevolato (condominio + singola unità)</b>
Cir. 30/E/2020	-	<b>5.2.8 – Ape – Certificatori è obbligatorio l'iscrizione all'Albo professionale e lo svolgimento della libera professione</b>

Cir.  
30/E/2020

**5.2.10 Demolizione e ricostruzione - necessario, ai fini del Superbonus, (1) rispettare il requisito del miglioramento di due classi energetiche dell'edificio e (2) acquisire l'A.P.E. ante e post intervento**

## Detrazione spettante

pg. 30	-	<b>massimo di due unità immobiliari:</b> il <i>Superbonus</i> spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche - nonché dai soggetti che producono reddito d'impresa o esercenti arti e professioni in relazione agli interventi su immobili diversi da quelli utilizzati per lo svolgimento di attività di impresa, arti e professioni - per interventi realizzati su un <b>massimo di due unità immobiliari</b> .
pg. 30	-	<b>limite di spesa:</b> L'importo massimo di detrazione spettante si riferisce ai singoli interventi agevolabili e deve intendersi riferito all'edificio unifamiliare o alla unità immobiliare funzionalmente indipendente oggetto dell'intervento e, pertanto, andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato.
pg. 30	-	Nel caso in cui sul medesimo immobile <b>siano effettuati più interventi agevolabili</b> , <u>il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.</u>
pg. 31	-	<b>Ripartizione condominio:</b> 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 ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.
pg. 31	-	<b>Rientra in due fattispecie agevolabili:</b> il contribuente potrà applicare una sola agevolazione.
pg. 32	-	Periodo:
-	-	<b>per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali</b> , al <b>criterio di cassa</b> e, <u>quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.</u>
-	-	<b>per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali</b> , al <b>criterio di competenza</b> e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.
-	-	<b>condominio:</b> Per le spese sostenute da soggetti diversi dalle imprese individuali, dalle società e dagli enti commerciali relative ad <b>interventi sulle parti comuni degli edifici</b> , rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, <b>la data del bonifico effettuato dal condominio</b> , indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.
pg. 32	-	<b>Contributi:</b> eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono, dunque, essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione.
pg. 33	-	<b>Iva:</b> La detrazione si applica, inoltre, sul valore totale della fattura, al lordo del pagamento dell'IVA.

pg. 34	-	In caso di <b>trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale</b> (vendita o donazione) sulla quale sono stati realizzati gli interventi ammessi al <i>Superbonus</i> , le relative detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal cedente <u>spettano, salvo diverso accordo tra le parti, per i rimanenti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.</u>
pg. 34	-	In caso di <b>decesso dell'avente diritto</b> , la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

## Altre spese ammesse

- **rilascio del visto di conformità - attestazioni e delle asseverazioni:** Per espressa previsione normativa, sono detraibili nella misura del 110 per cento, nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il **rilascio del visto di conformità** nonché delle **attestazioni e delle asseverazioni**.
- delle **spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori** (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese **preliminari di progettazione e ispezione e prospezione**);
- degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese **relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori**, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

## Visto di conformità

### Documentazione generale

tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• carta d'identità Cliente</li> </ul>	documento	committente
tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• comunicazione Asl</li> </ul>	documento	committente
tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• carta d'identità Progettista</li> </ul>	documento	progettista
tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elenco imprese che effettuano i lavori, con specifica di intestazione, sede legale, partita iva</li> </ul>	documento	studio
tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dichiarazione di regolarità urbanistica</li> </ul>	ds progettista	studio
tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dichiarazione che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento funzionante</li> </ul>	ds progettista	studio
tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dichiarazione che l'intervento riguarda edifici o unità immobiliari "esistenti"</li> </ul>	ds progettista	studio
tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• contratto per visto di conformità</li> </ul>	documento	studio

## Visto di conformità

### Soggetti

proprietario		●visura catastale	documento	progettista
locatario		●contratto registrato	documento	committente
locatario		●dichiarazione consenso proprietario	ds cliente	studio
comodatario		●contratto registrato data certa anteriore inizio lavori	documento	committente
comodatario		●dichiarazione consenso proprietario	documento	committente
famigliare convivente		●Certificato stato di famiglia o ●Dichiarazione sostitutiva del familiare convivente	ds cliente	studio
erede		●dichiarazione di successione	documento	committente
erede		● dichiarazione sostitutiva attestante la detenzione materiale e diretta dell'immobile	ds cliente	studio
cooperativa		Verbale del CDA della cooperativa di accettazione della domanda di assegnazione	documento	committente
separato		● sentenza di separatazione con assegnazione dell'immobile	documento	committente
promissario acquirente		● preliminare di acquisto registrato	documento	committente
promissario acquirente		● immissione in possesso nel preliminare di acquisto registrato	documento	committente
ODV, APS, ASD e SSD		● dichiarazione idonea a dimostrare i requisiti ODV, APS, ASD e SSD	ds cliente	studio

IACP	• dichiarazione idonea a dimostrare i requisiti IACP	ds cliente	studio
------	--	------------	--------

## Visto di conformità

### Soggetti - Condominio

condominio	• delibera assembleare	documento	committente
condominio	• tabella millesimale di ripartizione delle spese o • certificazione dell'amministratore di condominio	documento	committente
condominio	• dichiarazione sostitutiva attestante la natura dei lavori eseguiti dal condominio	ds cliente	studio
condominio	• dichiarazione sostitutiva attestante i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio minimo	ds cliente	studio

## Visto di conformità

### Altre condizioni di controllo

tutti		• dichiarazione sostitutiva del possesso di redditi imponibili in Italia	ds cliente	studio
tutti		• dichiarazione sostitutiva che l'immobile oggetto di intervento non è un bene strumentale, merce o patrimoniale,	ds cliente	studio
tutti		• Non vi sono unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1, A8, A9.	ds cliente	studio
condominio		• prevalenza unità immobiliari residenziali rispetto a quelle commerciali	ds cliente	studio
condominio		• l'intervento riguarda le parti comuni dell'edificio	ds cliente	studio
condominio		• l'edificio non è interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti per unità, a meno che non si tratti di edifici fino a 4 unità abitative	ds cliente	studio
tutti		• dichiarazione sostitutiva che il <i>Superbonus</i> è richiesto per un massimo di due unità immobiliari	ds cliente	studio
tutti		• dichiarazione sostitutiva che il <i>Superbonus</i> limitato ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi	ds cliente	studio



## Visto di conformità

### Aspetti contabili

tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>• computo metrico ripartito per (1) tipologia di intervento agevolato (2) beneficiario (3) con separata la parte condominiale</li> </ul>	documento	progettista
tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>• fatture, ricevute fiscali e altra documentazione</li> </ul>	documento	committente
tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>• bonifico bancario o postale</li> </ul>	documento	committente
tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>• PROSPETTO DI QUADRATURA (*) computo metrico (*) fatture (*) bonifico</li> </ul>	check list	studio
condominio		<ul style="list-style-type: none"> <li>• certificazione dell'amministratore di condominio</li> </ul>	dichiarazione	committente
tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>• consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore</li> </ul>	ds cliente	studio

## Visto di conformità

### **Abilitazioni amministrative**

tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abilitazioni amministrative dalle quali si evinca la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori, a seconda dei casi Comunicazione Inizio Lavori (CIL), Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), con ricevuta di deposito</li> </ul>	documento	progettista
tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichiarazione data di inizio dei lavori</li> </ul>	documento	progettista
tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichiarazione che attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili</li> </ul>	ds progettista	studio
residuale		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichiarazione che attestata la circostanza che gli interventi posti in essere non necessitano di alcun titolo abilitativo ai sensi della normativa edilizia vigente</li> </ul>	ds progettista	studio
tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ricevuta di spedizione della comunicazione preventiva inizio lavori all'ASL di competenza</li> </ul>	documento	progettista

## Visto di conformità

### Ecobonus

tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>● carta d'identità termotecnico</li> </ul>	documento	asseveratore termotecnico
tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Asseverazione dei requisiti tecnici con attestazione (1) spese rientranti nell'agevolazione (2) della congruità delle spese sostenute</li> </ul>	documento	asseveratore termotecnico
tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ricevuta di trasmissione all'Enea Asseverazione</li> </ul>	documento	asseveratore termotecnico
tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Scheda descrittiva <u>con Ricevuta di trasmissione all'Enea</u></li> </ul>	documento	asseveratore termotecnico
tutti		- Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ante intervento	documento	asseveratore termotecnico
tutti		- Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) post intervento	documento	asseveratore termotecnico
tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>● PROSPETTO DI QUADRATURA con specifica, (* tipologie di interventi rientranti nell'agevolazione e, per tipologia di interventi congruità spesa con: (*) limite decreto asseverazioni (*) limite 119</li> </ul>	documento	studio
tutti		<ul style="list-style-type: none"> <li>● carta d'identità asseveratore termotecnico</li> </ul>	documento	asseveratore termotecnico

# ManzanaLoriAssociati

STUDIO COMMERCIALISTI

tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali</li> </ul>	ds asseveratore termotecnico	studio
tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Polizza RC del tecnico con massimale adeguato</li> </ul>	ds asseveratore termotecnico	studio
tutti per trainati	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attestazione dell'impresa che ha effettuati i lavori di esecuzione dell'intervento trainato tra l'inizio e la fine del lavoro trainante</li> </ul>	ds Impresa	studio
tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1) Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate</li> </ul>	ds asseveratore termotecnico	studio
condominio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.a) Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio</li> </ul>	ds asseveratore termotecnico	studio
tutti no codominio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.b. (UNIFAMILIARI E UNITA' IMMOBILIARI) Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli «edifici unifamiliari» o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari</li> </ul>	ds asseveratore termotecnico	studio
tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4) Spese sostenute per <b>tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013</b> (cd. "ecobonus"), nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento.</li> </ul>	ds asseveratore termotecnico	studio
tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5) Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013.</li> </ul>	ds asseveratore termotecnico	studio
tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6) Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità</li> </ul>	ds asseveratore termotecnico	studio

# ManzanaLoriAssociati

STUDIO COMMERCIALISTI

		immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico		
tutti		• 7) Installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh.	ds asseveratore termotecnico	studio
tutti per solo trinati		In presenza di soli interventi trainati: visto di conformità dei lavori trainanti	documento	committente

## Visto di conformità

### Sismabonus

tutti		• carta d'identità asseveratore sisma	documento	sismicatecnico
tutti		• Asseverazione dei requisiti tecnici con attestazione (1) spese rientranti nell'agevolazione (2) della congruità delle spese sostenute	documento	sismicatecnico
tutti		• Ricevuta di deposito presso lo sportello unico dell'Asseverazione	documento	sismicatecnico
tutti		• PROSPETTO DI QUADRATURA con specifica, (* ) tipologie di interventi rientranti nell'agevolazione e, per tipologia di interventi congruità spesa con: (* ) limite decreto asseverazioni (* ) limite 119	documento	asseveratore sisma
tutti		• carta d'identità Asseveratore Sisma	documento	asseveratore sisma
tutti		• Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali	ds asseveratore sisma	studio
tutti		• Polizza RC del tecnico con massimale adeguato	ds asseveratore sisma	studio
tutti per trainati		• Attestazione dell'impresa che ha effettuati i lavori di esecuzione dell'intervento trainato tra l'inizio e la fine del lavoro trainante	ds Impresa	studio
tutti		• Relazione tecnica di cui all'art. 3, comma 2, del DM del 28 febbraio 2017 <u>con ricevuta di deposito</u>	documento	asseveratore sisma

# ManzanaLoriAssociati

STUDIO COMMERCIALISTI

tutti	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asseverazione preventiva attestante la classe di rischio sismico del fabbricato oggetto dell'intervento e quella conseguibile a seguito dello stesso presentata allo sportello unico prima dell'inizio dei lavori</li> </ul>	ds progettista ds asseveratore sisma	studio
tutti	3. antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1- <b>bis</b> a 1- <b>septies</b> dell' <b>articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus)</b>	ds asseveratore sisma	studio
tutti	Miglioramento di almeno due classi energetiche	ds asseveratore sisma	studio
tutti per solo trinati	In presenza di soli interventi trainati: visto di conformità dei lavori trainanti	documento	committente