

Super EcoSisma Bonus



SUPERBONUS 110%
Aggiornamenti normativi e tecnici

Prof. Carmine Lubritto

Università della Campania «L. Vanvitelli»

I NUMERI DEI SUPERBONUS

EFFETTI DI UNA SPESA
AGGIUNTIVA DI
6 MILIARDI

EFFETTO TOTALE SULL'ECONOMIA
21 MILIARDI

INCREMENTO DELL'OCCUPAZIONE
64 MILA POSTI DI LAVORO NELLE
COSTRUZIONI
97 MILA UNITÀ SULL'INDOTTO

MAGGIORI ENTRATE PER LO STATO
7,5 MILIARDI

I NUMERI DEI SUPERBONUS

I DATI DELLA
PRESIDENZA DEL
CONSIGLIO DEI MINISTRI
(all'8 febbraio 2021)

INTERVENTI AMMESSI AI SUPERBONUS
338 MILIONI (+376% IN 2 MESI)



LOMBARDIA= 43,1 MILIONI

NUMERO CANTIERI APERTI
2.960 (+451% IN 2 MESI)

- ➔ EDIFICI UNIFAMILIARI = 1.770
- ➔ UNITÀ INDIPENDENTI = 973
- ➔ CONDOMINI = 217



VENETO= 480



ECO BONUS e SISMA BONUS al 110% (art.119)

Il DL Rilancio, ha innalzato al **110%** l'aliquota di detrazione per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, **sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 Giugno 2022, con ulteriore proroga al 31 dicembre 2022 solo per i condomini che, al 30 giugno 2022, abbiano realizzato lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.** (proroga ulteriore ??!!??)

La detrazione è da ripartire tra gli aventi diritto **in cinque quote annuali** di pari importo per le spese relative al 2020 e 2021, mentre in **quattro quote annuali** di pari importo per le spese relative al 2022.

Per gli IACP tutte le scadenze temporale sono posticipate di 6 mesi

Gli interventi a cui si deve far riferimento sono quelli di **riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico.**



ECO BONUS e SISMA BONUS al 110%

il dettaglio degli interventi finanziabili sugli edifici esistenti

a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate

delimitanti il *volume riscaldato*, verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno, che interessano l'involucro dell'edificio, con **un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio** medesimo o della unità immobiliare in edifici plurifamiliari indipendente e con accessi autonomi dall'esterno (es. villette a schiera).

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 è calcolata su **un ammontare complessivo delle spese non superiore a:**

€ 50.000 per edifici unifamiliari e villette a schiera, €40.000 per edifici composti da due a otto UA

e € 30.000 per edifici composti da più di otto UA, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari



ECO BONUS e SISMA BONUS al 110%

il dettaglio degli interventi finanziabili sugli edifici esistenti

b) interventi sulle parti comuni degli edifici - impianti

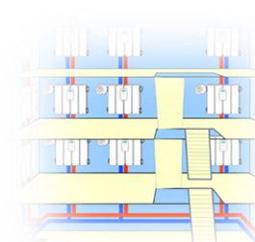
per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati (per riscaldamento, raffreddamento, ACS) a condensazione (efficienza almeno pari alla classe A), pompa di calore (inclusi impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo), a microgenerazione, collettori solari o a reti teleriscaldamento (comuni montani non in infrazione norme qualità dell'aria).

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

€20.000 (per edifici composti fino a otto UA) e € 15.000 (per edifici composti da più di otto UA)

moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (vale anche smaltimento e bonifica)

Per intervento sull'impianto termico centralizzato concorrono alla determinazione della spesa massima anche pertinenze non riscaldate.



ECO BONUS e SISMA BONUS al 110%

il dettaglio degli interventi finanziabili sugli edifici esistenti

c) interventi sugli edifici unifamiliari o unità immobiliare in edifici plurifamiliari indipendente e con accessi autonomi dall'esterno (es. villette a schiera)

per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti a pompa di calore, a condensazione (classe A), impianti ibridi o geotermici**, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, **impianti di microgenerazione, collettori solari, e caldaie a biomassa** (classe 5 in aree non metanizzate e non in infrazione) **o a reti teleriscaldamento** (per comuni non in infrazione).

La detrazione è calcolata su un **ammontare complessivo delle spese non superiore a € 30.000,** ed è riconosciuta anche la spesa per lo smaltimento



TRAINANTE : SISMA BONUS al 110%



- **SISMABONUS RISTRUTTURAZIONI (singole unità e condomini):** Interventi antisismici finalizzati alla messa in sicurezza statica delle parti **strutturali degli edifici abitativi** (anche demolizione e ricostruzione per tenere in proprio l'immobile)
- **SISMABONUS ACQUISTI:** il credito matura agli **acquirenti delle nuove unità immobiliari**, risultanti dalla **ricostruzione degli edifici demoliti** per ridurre il rischio sismico, da parte di immobiliari o imprese di costruzione, siti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, in relazione al prezzo di acquisto delle stesse.
- **Il sisma bonus è elevato al 110%** in zona sismica 1, 2 e 3, **mantenendo i limiti di spesa previsti dall'art. 16 del [DL 63/2013](#)**, ma con la **facoltà di cedere la detrazione**. **Se si cede ad una società assicurativa, con la quale stipulare una polizza a copertura di eventi calamitosi, la** detrazione dei premi è agevolata al 90%.
- Viene riconosciuta la detrazione al 110% anche ai sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici dell'edificio purchè congiunti ad interventi di sismabonus e nel limite di spesa di 96.000€.
- Valgono le regole già valide in precedenza per il SISMABONUS . ***Gli interventi devono essere fatti su parti strutturali !***

ECO BONUS e SISMA BONUS al 110%

Se si realizza almeno uno degli interventi indicati precedentemente, è possibile fare qualsiasi altro tipo di intervento di efficientamento energetico (art.14 DL 63/2013) con un credito di imposta riconosciuto al 110%.

- *E' stato esteso degli interventi "trainati" anche a quelli finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (art.16-bis, co.1, lett.e, TUIR), anche se essi sono collegati solo ad interventi di efficienza energetica.*
- *Non valgono ai fini del superbonus gli interventi di Ecobonus ordinario relativi a riqualificazione energetica globale e a riqualificazione energetica di parti comuni condominiali.*
- *I tetti massimi degli interventi di ecobonus trainati sono detrazioni (infissi max detrazione 60.000 €, max spesa 54.545€)*
- *Se edificio ha vincolo bb.cc. o paesaggistico o gli interventi «trainanti» sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di efficientamento energetico («interventi trainati») anche se non eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi «trainanti». In questo caso è sufficiente il raggiungimento della classe energetica più alta possibile o il miglioramento energetico dell'edificio senza passaggio di classe*
- *La spesa per gli interventi trainati deve essere sostenuta tra la data di inizio e la data di fine lavori per la realizzazione degli interventi trainanti (basta dichiarazione dell'unico esecutore lavori !)*



ECO BONUS e SISMA BONUS al 110%

il dettaglio degli interventi finanziabili sugli edifici esistenti

Fotovoltaico e batterie di accumulo al 110% se abbinato agli interventi principali.



Tetto max di spesa pari a 48.000€ (per intervento) e comunque nel limite 2.400 €/kW (ridotto a 1600 €/kW per interventi di recupero) di potenza nominale dell'impianto oppure 1000 € per ogni kWh di capacità di accumulo.

La detrazione in 5 quote annuali non è cumulabile con altri incentivi ed è subordinata alla cessione in favore del GSE dell'energia non auto-consumata in sito.

Possibilità di installare gli impianti fotovoltaici anche sulle strutture pertinenziali degli edifici.

L'esercizio di impianti fino a 200 kW da parte di **comunità energetiche** rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini in autoconsumo **non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale**. Per la quota eccedente i 20 kW spetta detrazione al 50% nel limite di 96.000€

ECO BONUS e SISMA BONUS al 110%

il dettaglio degli interventi finanziabili

Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici al 110%, se abbinato agli interventi principali.

Spesa massima

- 2.000 euro per gli edifici unifamiliari o singole unità indipendenti in edifici plurifamiliari;
- 1.500 euro per edifici plurifamiliari o condomini per un massimo di 8 colonnine;
- 1.200 euro per edifici plurifamiliari o condomini per un numero di colonnine superiore a 8.

I limiti valgono per **una sola colonnina ad unità immobiliare**



ECO BONUS e SISMA BONUS al 110%

I beneficiari



1. **persone fisiche** che detengono gli immobili **al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni** in relazione agli **interventi realizzati sui condomini e sulle singole unità immobiliari**, e 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*;
2. **Istituti autonomi case popolari (IACP)** comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “in house providing” per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (unico beneficiari per il quale la spesa può essere rendicontata fino al 30 giugno 2022) ;
3. **cooperative di abitazione a proprietà indivisa** per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.
4. **enti del terzo settore** (organizzazioni non lucrative di attività sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale iscritte ai registri);
5. **associazioni e società sportive dilettantistiche** limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi

ECO BONUS e SISMA BONUS al 110%

Approfondimento: ESCLUSI



Sono escluse dai superbonus le ”**unità immobiliari accatastate**

in una delle categorie A1, A8, A9 (cd. abitazioni di lusso, salvo per le A9 aperte al pubblico.

I fabbricati accatastati in A1 A8 e A9 rilevano ai fini della prevalente (>50%) destinazione residenziale).

Per le persone fisiche, introduzione *del vincolo di accesso all'Ecobonus (non al Sismabonus) al massimo per sole 2 unità immobiliari*, ad eccezione di interventi effettuati su parti comuni (è una **limitazione** sull'interventi locali relativi a **interventi «trainati»**)

ECO BONUS e SISMA BONUS al 110%



Approfondimento: ESCLUSI

- Sono escluse dai superbonus per interventi su parti comuni a due o più **”unità immobiliari distintamente accatastate in un edificio di un unico proprietario o in comproprietà** *(dalla AdE il condominio inteso in senso «civilistico»)*

Con la Legge di Bilancio 2021 è consentito anche 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;*

- AdE inoltre ritiene possibile la applicazione del SUPERBONUS su unità non residenziali solo se gli interventi trainanti vengono effettuati in **edifici a prevalente destinazione residenziale**, cioè almeno il 50% della superficie complessiva con unità residenziali.
- I Superbonus **non spettano per interventi realizzati su immobili non residenziali**, anche se posseduti da persone fisiche che non svolgono attività d’impresa, né per quelli eseguiti sugli immobili delle imprese (salvo che per lavori su parti comuni).

ECO BONUS e SISMA BONUS al 110%

Approfondimento: EDIFICI



L'**edificio unifamiliare** deve intendersi come unica unità immobiliare di proprietà esclusiva che sia:

- **Funzionalmente indipendente:** quando è dotato 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 (*Lg Bilancio 2021 !*)
- **Con accesso autonomo dall'esterno** cioè indipendenti e non comuni ad altre unità immobiliari, chiusi da cancello o portone di ingresso che consenta accesso dalla strada o da cortile o giardino anche di proprietà non esclusiva (*DL Agosto !*)

Interventi ammessi SISMABONUS + ECOBONUS (indicati sotto) – TRAINANTI	Spesa Massima (€)	Aliquota detrazione	Beneficiari
Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate Con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo	50.000 per ogni UA unifamiliare 40.000 per UA in edifici da 2 a 8 UA 30.000 per UA in edifici con più di 8 UA	110 %	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Condomini</i> • <i>Edifici unifamiliari adibiti ad abitazioni principali</i> • <i>IACP e Cooperative di abitazione</i> • <i>Enti terzo settore</i> • <i>Associazioni sportive dilettantistiche</i>
sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati a condensazione, pompe calore, geotermici, microgenerazione, fotovoltaico e ricarica (in abbinamento)	20.000 per ogni UA In edifici fino a 8 UA 15.000 per ogni UA In edifici con più di 8 UA		
sostituzione degli impianti singola unità Immobiliare con pompe calore, geotermici, microgenerazione, fotovoltaico e ricarica (in abbinamento)	30.000		
Solo se è stato realizzato uno degli interventi precedenti 			Possibilità di -Sconto in Fattura - Cessione del credito
Installazione impianto fotovoltaico e accumulo	48.000 (al più 2400 per ogni kW)	110 %	<i>qualsiasi altro tipo di intervento di efficientamento (e barriere) ha un credito di imposta riconosciuto al 110%.</i>
Installazione colonnine ricarica per veicoli elettrici	Limite differenziato	110%	

ECO BONUS al 110%

Requisiti accesso agli incentivi: DM MISE 6 Agosto 2020

- soddisfare i **requisiti minimi sulle prestazioni energetiche** previsti dal DM del 6 Agosto 2020
- assicurare (anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico), **il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio**, ovvero se non possibile, **il conseguimento della classe energetica più alta possibile**, da dimostrare **mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E)**, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.
- **Assevera la congruità dei costi allegando il computo metrico** (prezzari regionali, prezzario DEI, analisi analitica del tecnico quando i prezzari non riportino interventi oggetto di asseverazione)
- **Materiali isolanti e impianti rispondano a specifici requisiti tecnici e ambientali (CAM)**

Approfondimento: Requisiti Tecnici



✓ E' necessario A.P.E. pre e post intervento rilasciato da tecnico abilitato sottoforma di dichiarazione asseverata

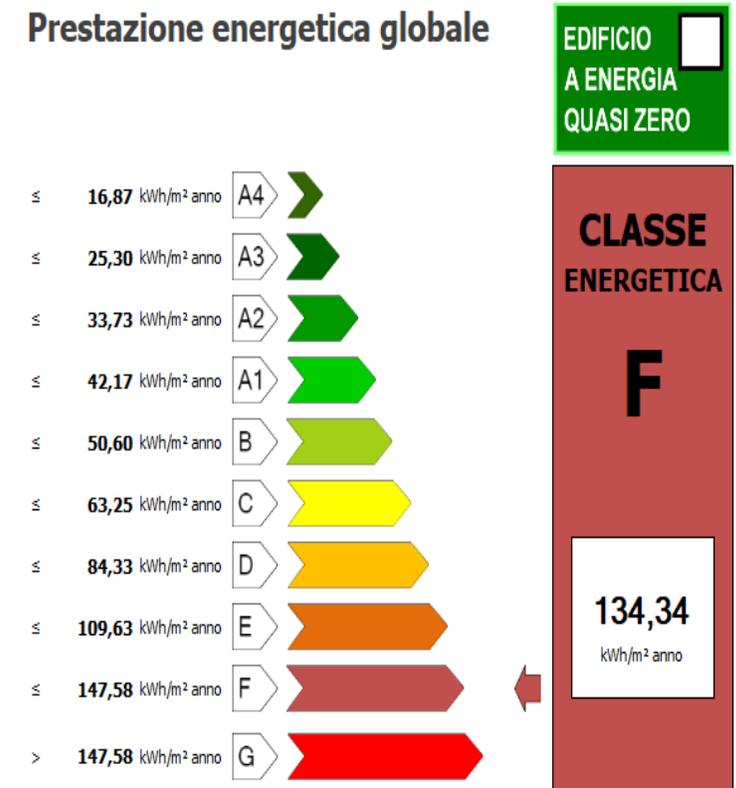
Si parla di A.P.E. di edificio (Ape Convenzionale) a partire dalle prestazioni energetiche delle singole unità immobiliare (Art 4, c. 4 DL 63/2013). DM MISE «efficienza energetica e requisiti minimi» ha dato indicazioni specifiche sul modello di calcolo.

Alla asseverazione sono allegati gli A.P.E. ante e post intervento rilasciati da tecnici abilitati, progettista o direttore dei lavori, nella forma di dichiarazione di atto notorio.

Al completamento dei lavori, come previsto dalla legge, bisogna fare gli A.P.E. di singole unità immobiliare (secondo metodo classico)

Inoltre, i materiali isolanti devono rispettare i requisiti contenuti nei **Criteri Minimi Ambientali (CAM)** del DM 11 ottobre 2017

Prestazione energetica globale



Per tutti gli interventi agevolati, il **cartello di cantiere** deve contenere, ben visibile ed accessibile, la dicitura “accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n.77 Superbonus 110% per interventi di efficienza energetica e/o interventi antisismici”

ECO BONUS

Approfondimento: Requisiti tecnici

L'edificio oggetto di riqualificazione energetica non deve essere individuato sulla base della relativa connotazione catastale, bensì in base alle sole caratteristiche costruttive che lo individuano e ne delimitano i confini in relazione allo spazio circostante .

La verifica dell'esistenza dell'edificio è fatta sui requisiti di:

- ✓ **Iscrizione in catasto, o richiesta di accatastamento;**
- ✓ **di essere in regola con le tasse (IMU,..)**

E' fondamentale la verifica dei requisiti specifici dell'edificio (C.M. 7/E/2017)

- ❖ **preventiva esistenza di un impianto di riscaldamento**, per tutti gli interventi (ad eccezione dell'installazione di pannelli solari e delle schermature solari), *Attenzione: ci vuole sempre la sostituzione dell'impianto*

La pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del **Decreto legislativo 10 giugno 2020 n.48 all'art. 3, comma 1, lett. c):**
modifica la definizione di «Impianto Termico» dell'art.2 lett. l-tricies

«Impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate».

Le stufe a legna o a pellet, anche caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati "impianto di riscaldamento".

3.1.1. Cosa si intende per “edifici condominiali”?

Gli “*edifici condominiali*” sono tutti quei fabbricati costituiti da più unità immobiliari di proprietà esclusiva anche di diverse persone (fisiche/giuridiche) ma che hanno in comune elementi e strutture di pertinenza del medesimo edificio. Più esattamente, il condominio non è l'intero edificio ma l'insieme delle parti comuni. Alcune di queste parti sono comuni “per necessità”, per esempio: i muri portanti, il tetto, le scale ecc.

Per chiarezza è bene evidenziare che aversi un “condominio” non è necessario che vi sia un apposito atto costitutivo in senso formale, ma esso si costituisce “di fatto”. Inoltre, la

Conformità urbanistica dell'immobile

- La attesta un tecnico abilitato e riguarda le parti dell'immobile oggetto di intervento (DL Agosto)
- Ruolo sportello unico edilizia – «relativi accertamenti»
- Con il Decreto Semplificazioni 2020 è stato inserito nel Testo Unico sull'Edilizia l'articolo 34 bis relativo alle tolleranze del 2% che amplia la fattispecie delle tollerabilità. Quindi, tutto ciò che ricade nell'elenco non può essere ritenuto una difformità (abuso edilizio).

Difformità urbanistica

- ❑ **Definizione di stato legittimo** Titolo edilizio originario + ultimo intervento intero immobile + titoli successivi interventi parziali
- ❑ **Edifici realizzati «epoca in cui il titolo non era obbligatorio» - Edifici di cui non sia «reperibile il titolo edilizio»**
 - informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti (es. riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza + titolo abilitativo ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali)



E' possibile asseverare lo stato legittimo quando le risultanze delle pratiche edilizie siano incomplete ma si ha la rispondenza fra l'originaria scheda catastale e lo stato eseguito?

- ❑ **Stato legittimo edifici «plurifamiliari»** e accertamenti da parte del SUE



- ❑ Asseverazione del tecnico solo sulle «**parti comuni**»
- ❑ NO verifica di conformità all'interno delle singole unità immobiliari

ECO BONUS/SISMABONUS

Approfondimenti da Faq e Circolare 30/E

- Se sullo stesso edificio sono effettuati interventi “trainanti” sia da Eco che da Sismabonus e ulteriori interventi “trainati”, il **limite massimo** di spesa ammesso al Superbonus sarà costituito dalla **somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi**. Le spese riferite ai diversi lavori devono essere **contabilizzate distintamente**
- **Rientrano nel Sismabonus al 110% anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria** (es. il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell’impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l’intervento nel suo complesso) che quindi concorrono al limite massimo dei 96.000 euro.
- **Ok ai Superbonus anche per interventi «trainanti» eseguiti sulle sole pertinenze** (a prescindere dal fatto che gli stessi interessino anche l’edificio residenziale principale). In caso di lavori trainanti eseguiti su edifici condominiali, possono **fruire dei bonus potenziati anche i possessori di sole pertinenze** (es. box o cantina)
- L’Ecobonus al **110%** spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento **dell’intervento agevolato**, nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento. L’individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato
- Il proprietario di un edificio composto da più unità distintamente accatastate di **donare al figlio** una delle unità abitative prima dell'inizio dei lavori, al fine di costituire un condominio e accedere al Superbonus
- Possibilità di **trasformare** (con permesso urbanistico adatto) una UA accatastata in **C/2** in unità residenziale
- In caso di **impianto termico centralizzato concorrono** alla spesa massima **anche le pertinenze non riscaldate**

- In caso di Super Ecobonus **non è richiesta la terzietà tra chi progetta o fa direzione lavori e chi assevera;**
- **Il salto di 2 classi** richiesto per accedere al Super Ecobonus non **riguarda** la singola unità, ma **l'edificio** in caso di condominio o di edificio unifamiliare. **APE ante intervento** deve riferirsi alla **situazione esistente alla data di inizio dei lavori.**
- Chi detiene l'unità immobiliare in base ad un **contratto di locazione**, anche finanziaria, o di **comodato**, regolarmente registrato, **può fruire del Superbonus**, anche se il proprietario dell'immobile ne ha già fruito per interventi trainati da Ecobonus su altre 2 unità immobiliari.
- **Sì al Superbonus** per gli interventi da Eco e Sismabonus effettuati **su unità "collabenti"**, anche su edifici privi di APE, perché sprovvisti di copertura e/o di uno o più muri perimetrali, per i quali con interventi di coibentazione dell'involucro e (anche con demolizione e ricostruzione) sia raggiunta la fascia energetica A (che poi in realtà significa edifici NZEB)
- Si al Superbonus agli interventi di **isolamento termico sulle pareti interne** dell'unità immobiliare come intervento **«trainato»**, purché connesso ad uno degli interventi «trainanti»
- Gli interventi agevolati **con il «Bonus Facciate»** che comportano anche un **risparmio energetico devono rispettare** i requisiti tecnici di trasmittanza previsti dal **DM "requisiti tecnici"**. Non è necessaria l'asseverazione della congruità dei prezzi

- Vanno considerati nella **individuazione dei limiti** di spesa degli interventi condominiali:
 - le **pertinenze autonomamente accatastate** (le stesse non vanno conteggiate qualora si trovino in edificio diverso da quello oggetto dell'intervento agevolato);
 - le abitazioni di lusso, accatastate in **A/1 poste all'interno dell'edificio**;
 - le **unità non abitative** (es. locale ad uso commerciale), a condizione che l'edificio sia a **prevalente destinazione residenziale**.
- **Unità funzionalmente indipendenti e pertinenze**: se fanno parte dello stesso edificio plurifamiliare (villette a schiera "in verticale"), **i limiti di spesa vanno riferiti a ciascuna unità abitativa indipendente ed alle sue pertinenze** (anche se accatastate separatamente). (Risposta n.10 del 5 Gennaio 2021)
- **Condòmino "moroso"**: il condòmino che non ha versato al condominio le quote di spesa a lui imputabili relative agli interventi agevolabili con il Superbonus, non può cedere il credito d'imposta a soggetti terzi, diversi dai fornitori e, di conseguenza, l'amministratore non deve comunicare all'Agenzia delle Entrate la relativa opzione. In tal caso il condòmino **non ha maturato il diritto alla detrazione, non avendo sostenuto la propria quota di spesa**
- **Sconto in fattura su parti comuni condominiali**: la fattura deve essere intestata al condominio e non frazionata tra i vari condòmini. Il bonus viene riconosciuto a ogni condòmino in base **alla ripartizione delle spese fatturate al condominio secondo la suddivisione millesimale dell'edificio**, o in base ai criteri individuati dall'assemblea condominiale

SUPERBONUS: Demolizione e Ricostruzione

Approfondimenti da Faq e Circolare 30/E

DL RILANCIO - Nell'Ecobonus maggiorato rientrano anche gli interventi di «Demolizione e Ricostruzione», definiti come ristrutturazione edilizia (art.3,c.1,lettd, DPR 380/2001)

- Si al Superbonus per interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio unifamiliare, non adibito ad abitazione principale, con modifica di sagoma rispetto alla precedente, leggera diminuzione volumetrica, miglioramento di più di 2 classi di prestazione energetica e di rischio sismico (nuova definizione di «ristrutturazione edilizia» ex art.3, co.1, lett.d DPR 380/2001) .
- Super Ecobonus in caso di demolizione e ricostruzione con mutamento di sedime e aumento volumetrico, è ammesso l'Ecobonus al 110% purché, dal titolo amministrativo rilasciato dall'Ente territoriale competente, risulti che l'intervento rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia (*Risposta n.11 del 7 gennaio 2021*)
- In caso di interventi di demolizione e ricostruzione agevolabili con Ecobonus o con Sismabonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori
- Ristrutturazione senza demolizione e con ampliamento: è possibile detrarre esclusivamente le spese inerenti i lavori sulla parte esistente, poiché l'ampliamento configura "nuova costruzione". Le modifiche apportate alla nozione di "ristrutturazione edilizia" dall'art. 10, comma 1, lett. b, n.2 del DL 76/2020, riguardano solo il caso in cui siano realizzati lavori di demolizione e successiva ricostruzione. (*Risposta n.12, 7 gennaio 2021*)
- Interventi con demolizione e ricostruzione: Sismabonus va anche per la parte ampliamento mentre ecobonus solo per la parte non ampliata (*Risposta n.175/2021*):

SISMA BONUS ACQUISTI al 110%



Sismabonus acquisti

*Risposta n. 325
9 settembre 2020*

**sì al Superbonus in caso di Sismabonus acquisti
sì a sconto in fattura e cessione del credito**

Confermato che lo sconto praticato dal fornitore può essere parziale

*Risposta n.515
2 novembre 2020*

il rogito deve avvenire **entro il 30.06.2022** e gli immobili «devono avere tutte le caratteristiche idonee per essere commercializzati» compreso il cd. "collaudo statico" (Risp. 557/2020)

per acquisto di casa e pertinenza opera un **unico limite di spesa** complessivo pari a **96.000 euro**

No al Sismabonus acquisti potenziato per i titolari di reddito d'impresa

*Risposta n. 558
23 novembre 2020*

anche nell'ipotesi di Sismabonus acquisti al 110%, **il nuovo proprietario può usufruire del "bonus mobili"**

Legge Bilancio 2021

Ai fini dell'accesso al Sismabonus, è previsto che la condizione di avvio delle procedure autorizzatorie post 1° gennaio 2017 venga soddisfatta dal rilascio del titolo edilizio dopo tale data.

SISMABONUS ACQUISTI

LE NOVITÀ DELLA RISPOSTA 70/E/21

Impresa acquirente: ok al Sismabonus acquisti «ordinario» anche per l'impresa che acquista immobili antisismici per effetto di interventi di demolizione e ricostruzione

Compatibilità Ecobonus imprese/Sisma acquisti acquirente: l'impresa cedente in fase di ricostruzione del fabbricato può usufruire dell'Ecobonus sulle spese per l'efficientamento energetico e gli acquirenti delle unità ristrutturate possono beneficiare del Sismabonus acquisti, a condizione che le spese relative all'intervento di efficienza energetica siano identificabili e separabili da quelle relative al miglioramento antisismico dell'edificio

Acconti/caparra: ok alla detrazione per gli acconti, se il preliminare di vendita è registrato entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi e sempre che i lavori sull'intero fabbricato siano ultimati. Resta fermo che gli acconti devono essere versati nel periodo di vigenza dell'agevolazione

Risposta n. 97/2021 – Sismabonus acquisti

- In caso di interventi di riqualificazione urbana tramite comparto edificatorio: **amplia la possibilità di avere sismabonus acquisti anche alla edificazione su terreno adiacente.**

Superbonus e contributi a seguito di sisma (es. L.219) - I



Direzione Regionale della Basilicata

Ufficio Fiscalità e Compliance

OGGETTO: SUPERBONUS 110%

Interpello n. 918-107/2020

Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212

Quesito

anche gli "istanti". Gli istanti, proprietari di un edificio ricadente in zona sismica 1 nel territorio di Potenza, composto da 5 singole unità immobiliari, chiedono se gli interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso su un lotto di terreno adiacente, con trasformazione in 5 villette a schiera, consentano la fruizione delle cosiddette agevolazioni "sisma bonus" e "riqualificazione energetica" previste dal D.L. n.

Nel caso di specie, si osserva in primo luogo che gli istanti hanno rappresentato che l'edificio di che trattasi ha già ottenuto, ai sensi della L. 219/81, contributi per la ricostruzione a seguito dei danni prodotti dal sisma del 23 novembre 1980.

Tale circostanza non consente di accedere al Superbonus poiché in contrasto con l'art. 1, comma 3, della Legge dell'11/12/2016 n. 232 - *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019*, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 297 del 21 dicembre 2016, a norma del quale "*Le detrazioni di cui all'articolo 16, commi 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinquies e 1-sexies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, come modificato dal comma 2 del presente articolo, non sono cumulabili con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.*"

Risposta AdE Basilicata

Interventi energetici
non hanno le medesime finalità !!

Superbonus e contributi a seguito di sisma (es. L.219) - IIa



2019

Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori
Autonomi ed Enti non Commerciali

Risposta n. 61

OGGETTO: *Sisma bonus – cumulabilità tra contributi ottenuti negli anni 2009-2010 per la copertura degli oneri relativi alla riparazione dei danni occorsi ad un edificio lesa da eventi sismici del 2009 e le detrazioni fiscali per interventi da eseguire nel 2018 e finalizzati alla riduzione del rischio sismico – articolo 16, commi 1-bis e ss. del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63; articolo 1 comma 3 legge 11 dicembre 2016, n. 232. Interpello articolo 11 comma 1 lett. a) legge 27 luglio 2000 n. 212.*

Quesito

L'immobile è stato danneggiato dal sisma del 6 aprile 2009. L'istante ha realizzato alcuni interventi volti al ripristino dei danni..... Ad ultimazione dei lavori si è *ripristinato lo status "ante-sisma" dell'edificio*, senza aver posto in essere alcun intervento di miglioramento o adeguamento della struttura volta alla riduzione della vulnerabilità sismica dell'edificio. **Per la realizzazione dei lavori descritti l'istante ha avanzato richiesta ed ottenuto la concessione di un contributo**

Ciò premesso, sull'immobile indicato, l'istante vorrebbe realizzare, unitamente ad interventi di riqualificazione energetica, un intervento di miglioramento o adeguamento sismico dell'intero edificio, finalizzato alla riduzione del rischio sismico (con il passaggio a due o più classi inferiori di rischio) anche tramite demolizione e ricostruzione

Chiede se ha diritto ad avvalersi della detrazione di cui all'articolo 1 comma 2 della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (c.d. "sisma bonus").

Superbonus e contributi a seguito di sisma (es. L.219) - IIb



2019

Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori
Autonomi ed Enti non Commerciali

Risposta n. 61

OGGETTO: *Sisma bonus – cumulabilità tra contributi ottenuti negli anni 2009-2010 per la copertura degli oneri relativi alla riparazione dei danni occorsi ad un edificio lesa da eventi sismici del 2009 e le detrazioni fiscali per interventi da eseguire nel 2018 e finalizzati alla riduzione del rischio sismico – articolo 16, commi 1-bis e ss. del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63; articolo 1 comma 3 legge 11 dicembre 2016, n. 232. Interpello articolo 11 comma 1 lett. a) legge 27 luglio 2000 n. 212.*

Risposta
Agenzia delle Entrate
n. 61/2019

Oggetto dell'istanza di interpello è **la cumulabilità tra i contributi ottenuti nel 2009-2010 per la copertura degli oneri relativi alla riparazione dei danni occorsi ad un edificio in seguito agli eventi sismici del 6 aprile 2009 verificatisi in Abruzzo e le detrazioni fiscali** richiamate dall'istante, introdotte dalla legge di Bilancio 2017 (legge 11 dicembre 2016, n. 232) all'articolo 16 commi 1-bis e ss. del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 per le spese che si intendono sostenere per interventi volti alla riduzione del rischio sismico (c.d. sisma bonus).

Il dubbio interpretativo sorge alla luce della previsione recata dall'articolo 1 comma 3 della legge 11 dicembre 2016, n. 232, in base alla quale “Le detrazioni di cui all'articolo 16, commi 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinquies e 1-sexies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, come modificato dal comma 2 del presente articolo, non sono cumulabili con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici”.

Superbonus e contributi a seguito di sisma (es. L.219) - Ilc



Risposta n. 61

Risposta Agenzia delle Entrate n. 61/2019

OGGETTO: Sisma bonus - cumulabilità tra contributi ottenuti negli anni 2009-2018 per la copertura degli oneri relativi alla riparazione dei danni occorsi ad un edificio lesa da eventi sismici del 2009 e le detrazioni fiscali per interventi da eseguire nel 2018 e finalizzati alla riduzione del rischio sismico - articolo 16, commi 1-bis e ss. del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63; articolo 1 comma 3 legge 11 dicembre 2016, n. 232; Interpello articolo 11 comma 1 lett. a) legge 27 luglio 2000 n. 212.

Gli interventi richiamati, per i quali sono previste detrazioni potenziate (c.d. sisma bonus) sono quelli elencati nell'articolo 16-bis, comma 1, lett. i) del TUIR, ovvero quelli *“relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari”*.

- **Ordinanza n. 60 del 31 luglio 2018 emanata dal Commissario Straordinario del Governo articolo 2** *“in applicazione dell'articolo 1, comma 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, i soggetti di cui al comma 2 dell'articolo 1* (ovvero i soggetti aventi i requisiti per la concessione di finanziamenti agevolati per la ricostruzione privata dei territori danneggiati dagli eventi sismici del 2016) ***possono fruire delle detrazioni fiscali di cui alla presente ordinanza solo per le eventuali spese eccedenti il contributo concesso ai sensi delle ordinanze commissariali nn. 4 e 8 del 2016, n. 13 del 2017 e n. 19 del 2017”***.

Superbonus e contributi a seguito di sisma (es. L.219) - IId



Risposta n. 61

Risposta Agenzia delle Entrate n. 61/2019

OGGETTO: Sisma bonus – cumulabilità tra contributi ottenuti negli anni 2009-2010 per la copertura degli oneri relativi alla riparazione dei danni occorsi ad un edificio lesa da eventi sismici del 2009 e le detrazioni fiscali per interventi da eseguirsi nel 2016 e finalizzati alla riduzione del rischio sismico – articolo 16, commi 1-bis e ss. del decreto-legge 4 giugno 2015, n. 66; articolo 1 comma 3 legge 11 dicembre 2016, n. 232; Interpello articolo 11 comma 1 lett. a) legge 27 luglio 2000 n. 212.

...Il riconoscimento del beneficio fiscale è connesso a finalità di miglioramento sismico delle costruzioni esistenti che la nuova normativa intende perseguire mediante l’incentivazione all’esecuzione di **interventi “certificati”, progettati e realizzati secondo i criteri contenuti nelle linee guida di cui al D.M. 28.02.2017 e s.m.,** volti alla riduzione del rischio sismico.

Seguendo tale logica, **la finalità di riqualificazione del patrimonio edilizio abitativo secondo criteri di prevenzione del rischio sismico non viene meno in presenza di un finanziamento ricevuto per la ricostruzione privata dei territori colpiti dagli eventi sismici del 2016 e 2017;** la suddetta finalità non viene meno, *a fortiori*, laddove il contributo sia stato erogato negli anni 2009-2010 in relazione ad interventi già eseguiti, per la riparazione dell’edificio danneggiato dal sisma del 06 giugno 2009.

Superbonus e contributi a seguito di sisma (es. L.219) - Ite

Altre indicazioni dalla Legge Bilancio 2021

- *Proroga al 30 giugno 2022 dell'aumento del 50% dei limiti di spesa per interventi di Ecobonus e Sismabonus riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma ed estensione di tale agevolazione a tutti gli eventi sismici post 2008, dove sia stato dichiarato lo stato d'emergenza;*
- *Il Sismabonus spetta per le spese eccedenti i contributi per la ricostruzione.*

Comunicazione ad ENEA interventi di ECOBONUS

SAL intermedi ovvero entro 90 gg dalla chiusura lavori obbligo di trasmissione telematica all'ENEA delle informazioni relative al risparmio energetico conseguito (Allegati 1 e 2 Decreto MISE) . Scheda informativa da compilare su sito ENEA

ENEA CONTROLLA CHE SIA FORNITA DICHIARAZIONE:



- a) che il **beneficiario** rientri tra quelli ammessi;
- b) per tutti gli interventi oggetto dell'Asseverazione, che i **dati tecnici dichiarati garantiscano**: la rispondenza ai requisiti di cui al **DM Efficienza Energetica**, e che la tipologia di edificio rientri tra quelli agevolabili;
- c) che siano **rispettate le condizioni** previste per gli eventuali ulteriori **interventi da ecobonus "trainati"**;
- d) della **congruità degli interventi al rispetto dei costi specifici di cui al Decreto MISE Efficienza Energetica**;
- e) che l'Asseverazione sia regolarmente datata, sottoscritta e timbrata dal **Tecnico Abilitato**
- f) che nell'Asseverazione sia presente il **richiamo agli artt. 47, 75 e 76 del DPR 445/2000**
- g) del **Tecnico Abilitato di voler ricevere ogni comunicazione con valore legale**
- h) che, alla data di presentazione dell'asseverazione, il **massimale della Polizza di Assicurazione è adeguato** alle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi e, comunque, non inferiore a 500 mila euro;
- i) che, per la **Polizza di Assicurazione**, siano riportati **la società assicuratrice, il numero della polizza, l'importo complessivo assicurato, la disponibilità residua della copertura assicurativa**, che deve essere maggiore o uguale all'importo dell'intervento asseverato.

Benvenuto sul sito ENEA dedicato alle detrazioni fiscali.
Questo sito ti permette di creare e gestire il tuo account ENEA per i siti dedicati alle detrazioni fiscali e per il Superbonus (detrazioni del 110%) di inserire i dati delle asseverazioni e i dati dei relativi interventi

REGISTRATI

La creazione di un account permette di accedere a tutti i siti ENEA dedicati alle detrazioni fiscali

Registrati

EFFETTUA IL LOGIN

Sono valide le registrazioni fatte per i siti ENEA dedicati alle detrazioni fiscali

Accedi

BONUS CASA

ECOBONUS

SUPER ECOBONUS 110%

Registrazione

Inserire dati richiesti per creare una nuova registrazione

Questa registrazione sarà valida anche per tutti i siti ENEA dedicati alle [Detrazioni Fiscali](#)

TIPO DI UTENTE:

BENEFICIARIO

Utente che beneficia delle detrazioni

INTERMEDIARIO

tecnico, amministratore, ecc. che compila la dichiarazione per conto di un cliente, di un assistito, di un condominio o di una società

ASSEVERATORE

Per le Schede Descrittive a fine lavori del SuperEcobonus e per le pratiche di cessione del credito e sconto in fattura che fruiscono del SuperEcobonus del 110%

NOME:

COGNOME:

EMAIL:

attenzione, questo indirizzo
varrà come userid e sarà

Queste credenziali sono valide per l'accesso a questo sito e a tutti i siti ENEA dedicati agli Ecobonus e Bonus Casa.

Hai già un account e vuoi diventare asseveratore?
[scopri come](#)

Per la tipologia di account "asseveratore" è obbligatorio l'inserimento completo dei dati personali comprensivi dei dati di iscrizione all'ordine o collegio professionale e l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC). È inoltre richiesto, l'inserimento dei dati del proprio documento di riconoscimento e il caricamento della stesso in formato pdf.

Per il completamento della registrazione verrà inviata una e-mail contenente un link di conferma.

Documentazione da trasmettere

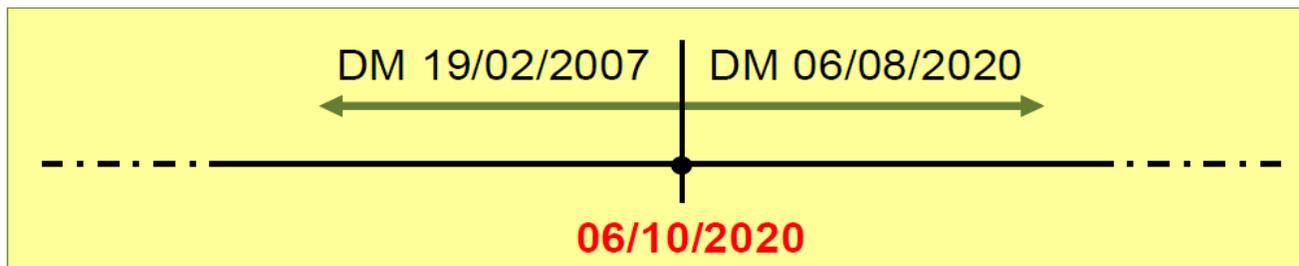
Da inviare ad **ENEA** attraverso il Portale SuperEcobonus 110%

- **Asseverazione redatta dal tecnico abilitato** in accordo con il DM 6 agosto 2020 e trasmessa contenente obbligatoriamente:
 - **APE ante e post operam**
 - **Polizza assicurativa con massimale adeguato**
 - **Fattura delle spese sostenute**
 - **Computo metrico (!!)**

Da inviare alla **AdE** attraverso il Portale specifico ai fini dell'opzione per la cessione del credito o sconto in fattura

- **Visto di conformità** (art. 119, comma 11, DL 34/2020) dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.
Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo n. 241 del 1997, dai soggetti incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e consulenti del lavoro) e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF che sono tenuti a **verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati**

Computo metrico



- Prezzari Regionali/province autonome;
- Listini ufficiali o listini delle CCIAA;
- Prezzi correnti (in difetto) di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi
- Prezzari regionali o DEI secondo la procedura di cui all' allegato A, punto 13, DM 06/08/2020 ([link](#))

Scelta
prezzari

- Per le spese sostenute prima del 01/07/2020: aliquota Ecobonus "ordinario" (ex legge 296/2006)
- Per le spese sostenute a partire dal 01/07/2020: 110%
- Per le spese sostenute a partire dal 01/07/2020: 110%

Spese
Sostenute

- Il **Computo Metrico da allegare è il computo globale**, totale corrispondente al 100% dei lavori oggetto dell'asseverazione, anche nel caso di SAL intermedi. Si consiglia di organizzare il computo metrico per lavori e voci omogenee.
- **Soddisfare tutti i vincoli** imposti dalla normativa per i requisiti tecnici
- Per l'inserimento dei dati sul portale ENEA **è fondamentale avere un ottimo progetto energetico** (ex legge 10/91) !!

Computo metrico

Il Computo Metrico da allegare **deve essere unico e contenere:**

- voci relative ai **costi reali degli interventi sulle parti comuni** condominiali;
 - voci relative ai **costi reali degli interventi sulle parti private** (costi ciascuna unità immobiliare);
 - **spese professionali** per la realizzazione dell'intervento (es: attestati di prestazione energetica, progettazione, direzione lavori, spese per il rilascio del visto di conformità, relazione tecnica "ex legge 10/91", elaborati grafici e tutto ciò che è tecnicamente necessario per la realizzazione dell'intervento);
 - **spese sostenute per la documentazione** da presentare presso gli enti competenti.
- Per ciascuna voce, occorre specificare quale sia il **prezzario preso a riferimento**.
- Le spese professionali devono risultare *inferiori ai valori massimi previsti dal DM 17 giugno 2016*.
- E' facoltativo (ma sempre consigliabile) inserire nel Computo Metrico: - installazione degli impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo; - colonnine di ricarica per i veicoli elettrici.

Costi da indicare – Portale SuperEcobonus



- che la spesa massima ammissibile dei lavori sulle parti opache su cui calcolare la detrazione fiscale è pari a euro.
 - che il **costo complessivo previsto in progetto dei lavori** sulle parti opache ammonta a euro;
- la spesa ammessa è euro;
- **il costo dei lavori realizzati** è pari a: euro; di cui ammessi euro;

Si intende il costo totale previsto per la realizzazione dell'intervento, giustificato attraverso il computo metrico e che deve corrispondere all'importo delle fatture a fine lavori.

Si intende il costo per la realizzazione degli interventi fino a quel momento sostenuto e corrispondente alle fatture emesse. A fine lavori, tale voce deve essere uguale alla voce "costo complessivo previsto in progetto dei lavori".

I costi sono onnicomprensivi, anche delle spese professionali.
Gli importi sono comprensivi di IVA, quando questa rappresenta un costo per il soggetto beneficiario.



Documentazione ENEA : TECNICA DA CONSERVARE da parte del beneficiario

- **Asseverazione completa degli allegati obbligatori redatta e firmata** da un tecnico abilitato, attestante il rispetto dei requisiti tecnici e della congruità dei costi e riportante i codici Identificativo dell'Asseverazione (**IDA**) e il Protocollo dell'Asseverazione (**ASID – codice generato dal Portale utile per la comunicazione all'AdE**).
- **Stampa in originale della «Scheda Descrittiva» degli interventi**, riportante il Codice Personale Identificativo (CPID), generato dal Portale a valle dell'iter di trasmissione, **firmata** dal tecnico abilitato e dal soggetto beneficiario
- **Copia della relazione tecnica**, di cui all'art. 8 comma 1 del D.lgs. 192/05 e s.m.i. (**ex Legge 10/91**) o provvedimento regionale equivalente (attenzione alla data inizio lavori se prima o dopo 06/10/2020)
- **APE (Attestato di Prestazione Energetica) di ogni singola unità immobiliare** per cui si richiedono le detrazioni nello **stato finale** e con tutti i servizi energetici presenti nella situazione post intervento, in conformità al DM 26/06/2015
- Per interventi sull'involucro opaco e trasparente: **schede tecniche dei materiali**, dei componenti/sistemi edilizi e, se prevista, marcatura CE e relative dichiarazioni di prestazione, **certificazione CAM** e caratteristiche materiali isolanti.
- Per interventi sugli impianti di climatizzazione invernale: **schede tecniche dei nuovi generatori di calore** e, ove previsto, la certificazione del fornitore delle valvole termostatiche a bassa inerzia termica.
- **Dichiarazione di conformità** ai sensi del DM 37/08 nel caso di interventi riguardanti gli **impianti**

Documentazione ENEA : AMMINISTRATIVA DA CONSERVARE dal beneficiario

- **Titolo edilizio**, ove richiesto, in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (SCIA, CILA, PdC,...)
- **Delibera assembleare** di approvazione di esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese nel caso di interventi riguardanti le parti comuni condominiali
- **Dichiarazione di consenso** da parte del/la proprietario/a per i lavori effettuati dal detentore dell'immobile
- **Fatture** relative alle spese sostenute ovvero certificazione delle somme corrisposte dal condòmino per gli interventi sulle parti comuni
- **Ricevuta del bonifici «parlanti»** bancari o postali
- **Stampa della e-mail ricevuta dall'ENEA contenente il codice ASID** che sostituisce ricevuta che l'asseverazione è stata trasmessa

CONDOMINIO: le procedure per deliberare

Approvazione lavori in condominio cosa serve?



assemblea straordinaria



I PRINCIPALI STEP

- individuazione dei lavori
- selezione dei professionisti e dei soggetti esecutori (e successivi contratti professionali e di appalto)
- esame degli elaborati relativi alla valutazione sismica/efficienza energetica e autorizzazione a compiere i successivi adempimenti (redazione degli elaborati progettuali, del capitolato, necessari sia per affidare l'esecuzione dei lavori, sia per effettuare le procedure edilizie).
- definizione delle modalità di pagamento
- approvazione del piano di riparto della spesa

Su iniziativa dell'amministratore

La richiesta può essere sollecitata da almeno due condòmini che rappresentino un 1/6 del valore o da un solo condominio se si tratta innovazioni

SUPERCONDOMINIO (composto da più edifici separati e da più condomini legati tra loro da alcune parti comuni)
partecipano i rappresentanti eletti da ogni condominio

MAGGIORANZA SEMPLIFICATA
maggioranza degli intervenuti e almeno un 1/3 terzo del valore dell'edificio



per l'approvazione degli interventi e degli eventuali finanziamenti nonché per l'adesione all'opzione per la cessione/sconto

ASSEMBLEE IN VIDEOCONFERENZA



Previo consenso della maggioranza dei condomini, da acquisire in forma scritta prima della riunione

Possibile anche la modalità «mista»



Le delibere dell'assemblea vincolano tutti i condomini compresi quelli dissenzienti

SUPERBONUS: Regole per il condominio

Assemblea in videoconferenza

Possibilità di convocare l'assemblea in video conferenza da parte dell'amministratore, dietro consenso preventivo alla convocazione da parte di tutti i condomini anche se il regolamento di condominio non lo prevede espressamente, su una qualsiasi piattaforma informatica.

L'assemblea potrà svolgersi esclusivamente in videoconferenza/modalità mista (deleghe ammesse) e non cambiano le regole e le modalità per la convocazione

Maggioranze semplificate per approvare i lavori

Maggioranza minima necessaria = maggioranza semplice degli intervenuti che rappresentino almeno 334 (1/3) millesimi del valore dell'edificio (sia in prima che in seconda convocazione). (DL Agosto). Queste regole valgono anche per dare la possibilità ai singoli condòmini di accollo della intera spesa

L'esecuzione dei lavori (compresa scelta degli incarichi ai tecnici e degli esecutori) e le forme di pagamento (cessione del credito ecc.) debbono essere contenute nella convocazione dell'assemblea .

Le delibere dell'assemblea vincolano tutti i condomini compresi quelli dissenzienti (art. 1137 comma 1 Codice Civile).

L'approvazione delle modalità di pagamento dei lavori diviene obbligatoria per tutti i condomini

I lavori condominiali diversi da quelli ricompresi nel Superbonus 110% vanno approvati con le maggioranze ordinarie del Codice Civile

Decreto RILANCIO art. 121

Cessione del credito e Sconto in fattura

- a) Si può applicare lo **sconto al corrispettivo dovuto al fornitore** che ha effettuato gli interventi, il quale potrà recuperare la somma scontata sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi istituti di credito e intermediari finanziari;
- b) Si può **cedere direttamente la detrazione maturata** come credito di imposta ad un soggetto privato o ad altri istituti di credito o intermediari finanziari, o anche assicurazioni (sismabonus);
- c) **I crediti di imposta** maturati possono essere **utilizzati in compensazione** e se non utilizzati integralmente non possono essere utilizzati l'anno successivo né chiesti a rimborso

Si può anche scegliere l'utilizzo diretto di scomputo delle imposte sul reddito, però in tal caso non posso compensare.

Possibile fare cessioni multiple e per SAL. Legge Bilancio 2021 estensione anche al 2022

Novità riguardanti il ruolo dei professionisti: Responsabilizzazione per garanzia del processo

- ✓ **Riferimenti normativi : DM 6 Agosto 2020 e Provvedimento Ade 283847 dell'8 Agosto 2020, Decreto Asseverazioni MISE 3 Agosto 2020, Circolare Ade 24/E** Tutte le spese per certificazioni, attestazione e asseverazioni sono detraibili.
- ✓ **asseverare il rispetto dei requisiti minimi previsti (!)** e la corrispondente **congruità delle spese (!!)** sostenute in relazione agli interventi agevolati di Ecobonus (trasmessa anche ad ENEA).
- ✓ **asseverazione** per interventi di messa in sicurezza (Sismabonus) da parte di professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza (!!)
(Utilizzare il nuovo Allegato B che prevede anche la congruità delle spese)
- ✓ **visto di conformità** dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta (commercialisti, centri CAF, ...). Tale soggetto verifica anche la presenza delle asseverazioni e attestazioni.
- ✓ **obbligati a stipulare 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, **non inferiore a 500 mila euro** . *Tale condizione viene considerata assolta anche in caso di polizze già sottoscritte, purché soddisfino determinati requisiti (tra cui: nessuna esclusione di attività da asseverare; massimale non inferiore a 500.000 euro e integrabile successivamente).*



Opzione cessione/sconto fattura: provv. 283847 e n.326047

Modalità di esercizio della opzione

Deve essere inviata all'AdE, per via telematica, tramite la «comunicazione» presente nei provvedimenti AdE n.2838478 e n.326047 (del 12 Ottobre 2020 con specifiche tecniche e modelli)

- a partire dal 15 Ottobre 2020, ed entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese
- In caso di utilizzo di rate residue non fruite, deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine per la presentazione delle dichiarazione dei redditi
- Per gli interventi di Ecobonus, la comunicazione ad AdE va inviata dopo il 5° giorno dal rilascio da parte di ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione della asseverazione
- **Entro 5 giorni dall'invio della «comunicazione», l'AdE rilascia una ricevuta che attesta la presa in carico o lo scarto con motivazioni** (tale ricevuta compare nell'area riservata del sito di chi l'ha inviata e può essere annullata o sostituita entro il 5° giorno del mese successivo a quello di invio)
- **Senza «comunicazione», l'opzione è inefficace.**

Prima di trasmettere il file contenente la comunicazione per l'opzione, chi effettua la trasmissione deve utilizzare il software dell'AdE che sottopone i dati della comunicazione al controllo di correttezza formale e genera il file da inviare telematicamente all'Agenzia

Decreto RILANCIO art. 121

Si può utilizzare la cessione del credito o lo sconto in fattura per le spese eseguite nel periodo 01/07/2020 al 31/12/2021 e relative a:

- ristrutturazione delle abitazioni (interventi con aliquota al 50%)
- *interventi di riqualificazione sismica (sia ristrutturazione che sismabonus acquisti)*
- *interventi di riqualificazione energetica previsti dal DL 63/2013*
- bonus facciate (aliquota di detrazione al 90%)
- Installazione di impianti fotovoltaici
- Infrastrutture di ricarica veicoli elettrici

Decreto RILANCIO art. 121

Controlli

I controlli si applicano nei confronti dei soggetti beneficiari della detrazione, mentre i fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto allo sconto praticato o al credito ricevuto.

Per asseverazioni mendaci sanzioni da 2.000€ a 15.000 € oltre che la decadenza dal diritto al credito

Circolare Agenzia Entrate 24/E e Provvedimento dell'Agenzia delle entrate Agosto 2020 ha dettato le regole per l'Agenzia

SUPERBONUS

Riferimenti Normativi

DL «RILANCIO» DL 34/20 (Legge n.77/2020) art. 119 e 121

Decreto Semplificazioni (Legge 120/2020) - DL 76/2020 art.10

Decreto «Agosto» (Legge 126/2020)- DL 104/2020 art. 51, 57bis, 63 e 80

Legge di Bilancio 2021 – Legge 30 Dicembre 2020, n.178

Provvedimenti attuativi

MISE DM Asseverazioni 8 Agosto 2020 con allegati

MISE DM 6 Agosto 2020 «Requisiti minimi e efficienza energetica» con allegati

MIT DM 6 Agosto 2020 «SISMABONUS» modifica allegati la dichiarazione sismica (all. B)

Documenti Agenzia delle Entrate

Circolare Agenzia delle Entrate 24/E 8 Agosto 2020

Provvedimento Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 283847

Provvedimento n. 326047 del 12 ottobre 2020

RM 60/E del 28 settembre 2020

Risposte ad interpelli (molte e varie)

Circolare Agenzia Entrate n.30/E del 22 Dicembre 2020

Linee Guida Agenzia delle Entrate; Circolari e FAQ Agenzia delle Entrate; Linee guida e note ENEA;

Linee Guida/Faq ANCE (ultima Dicembre 2020); Fogli informativi e prospetti banche

PORTALE GOVERNO: www.governo.it/superbonus

SUPERBONUS: Banche e cessione

La cessione (pro-soluto) dei crediti avviene sulla base di un contratto di cessione la cui validità è condizionata dall'avverarsi delle condizioni seguenti

- Esistenza del credito nel cassetto fiscale del cedente
- Presenza del visto di conformità relativo all'importo ceduto
- Presenza delle asseverazioni tecniche previste
- Eventuali tempistiche

- **Possibilità prestito Ponte («bridge loan»)**
Intorno al 50% lavori
(garanzia MCC e confidi)



SUPERBONUS: Banche e cessione

Ance ha firmato/firmerà accordi/protocolli di intesa



- L'impresa, una volta sviluppato un progetto d'intervento, si deve rivolgere alla banca per condividerlo.
- La banca procede alla verifica della fattibilità dell'operazione attraverso apposite piattaforme che valutano gli elementi oggettivi e soggettivi previsti dalla norma per poter usufruire dei superbonus (esempio, che l'immobile sia a destinazione residenziale, che il soggetto beneficiario sia uno di quelli previsti dalla legge, ecc.).
- In caso di risposta affermativa, banca e soggetto cedente (impresa, condominio, privato proprietario) firmano un contratto di cessione condizionato, che si perfeziona nel momento in cui il credito è disponibile sul cassetto fiscale del soggetto cedente.

Sintesi delle offerte

Acquisto del credito

	Intesa Sanpaolo (*)	Credit Agricole (*)	Unicredit (**)	MPS (**)	Banca Sella	Banco BPM (**)	Poste Italiane (**)	Banca Reale
Prezzo Superbonus 110% da imprese (5 anni)	100	100	100	101	100	100		100
Prezzo Superbonus 110% da privati (5 anni)	102	-	102	103	102		104	102
Prezzo crediti diversi da Superbonus 110% a 10 anni (in % credito)	80%	78%	80%	80%	80%			80%
Possibilità di cessione a SAL	SI							
Visto di conformità	Deloitte	Deloitte	Libero (PwC fa una due diligence documentale)	Ernst & Young	Ernst & Young	KPMG	Team System	KPMG
Visto incluso nel prezzo di acquisto credito fiscale	SI	NO	NO	NO	NO			NO
Asseveratore	Libertà di scelta	Libertà di scelta	Libertà di scelta. C'è lista operatori benevisi. Due diligence PwC incaso di finanziamento-ponte	Preferenza per asseveratori di fiducia nel caso di finanziamento-ponte	Libertà di scelta. C'è lista operatori benevisi. KPMG fa due diligence nel caso in cui si sceglie asseveratore fuori lista			Libertà di scelta. C'è lista operatori benevisi. KPMG fa due diligence nel caso in cui si sceglie asseveratore fuori lista
Spese asseverazione a carico cliente cedente	SI							
Finanziamento-Ponte	SI							

Fonte ANCE

			Intesa Sanpaolo (*)	Credit Agricole (*)	Unicredit (**)	Banca Sella	Banca Reale	MPS
Imprese	Tasso interesse	Valore massimo	Max 7%	No massimale	Max 6,40%	Max 5,40	Max 7%	Max 5,5%
		Metodologia di calcolo	Rating					
	Spese collegate		Comm. Disponib. Fondi (max 0,5% trim.)	Comm. Disponib. Fondi (max 0,5% trim.)	NO	0,30%	Spese istruttoria 1.500 euro	NO
	Fondo PMI		SI	SI (indiretto tramite confidi)	SI			SI
	Durata		6 mesi derogabile in base alle caratteristiche del cantiere	18 mesi	18 mesi		17 mesi	18 mesi
	LTC		50% revolving	50% revolving	60% revolving	40% revolving	70% revolving	50% revolving
	C/C dedicato		SI					
Privati/ condomini	Tasso d'interesse	Valore massimo	Max 2,0%		Max 2,75%	Max 5,40%	Max 5%	
	Spese collegate		1% dell'importo finanziato come spese istruttoria+compenso per estinzione anticipata		Non dichiarato	0,30%	1% dell'importo finanziato come spese istruttoria	
	Durata		fino a 24 mesi		fino a 18 mesi			
	LTC		fino al 100%		fino al 100%	600.000 per cond.; 60.000 per abit.; 75.000 per privati	fino al 100%	fino al 100%

Sistema delle garanzie

SETTORE ENGINEERING

Polizze per danni materiali e diretti durante l'esecuzione dei lavori, sia per danni a terzi.

- *Polizze all risk CAR/EAR*
- *Polizza Postuma Rimpiazzo Opere*
- *Polizza Garanzia di Fornitura*
- *Polizza Decennale Postuma Indennitaria*

POLIZZE FIDEIUSSORIE

Per tutelare te e il tuo committente anche laddove non sia stato possibile terminare i lavori in tempo utile o non si siano raggiunti i requisiti per la concessione dell'Ecobonus

- *Polizza fideiussoria definitiva*
- *Polizza fideiussoria di performance*

Superbonus 110%

Schemi Contrattuali e
Modulistica





Sismabonus /Ecobonus/ Superbonus

Intera filiera deve cambiare mentalità :

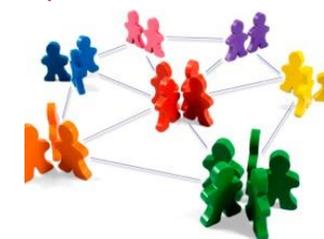
General Contractor ..una ipotesi



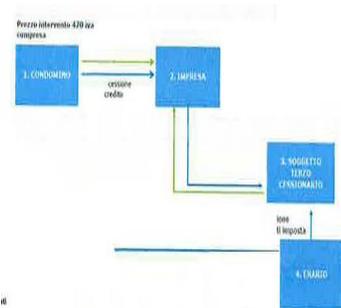
Individuazione del possibile intervento.
Contatti con il condominio o proprietario.
Incarichi di **fattibilità**



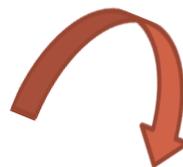
Valutazione preliminare e realizzazione del progetto con specifica dettagliata degli interventi e realizzazione computo metrico



Definizione del quadro economico definitivo.
Proposta definitiva al proprietario o condominio
Definizione contratto Condominio – Impresa (scelta sconto in fattura o cessione)
Definizione contratto Impresa - Cessionario (definizione modalità di cessione credito)



Esecuzione lavori.
Verifica per SAL/Fatture dello stato dei lavori e dell'accesso al credito



Valutazione del processo e della documentazione necessaria per la acquisizione dei crediti



Edifici residenziali Provincia Avellino

Stima interventi di Ecobonus

Tipologia abitazioni	numero assoluto edifici	% sul totale	costo medio intervento (€)	% interventi sul totale	Totale costi interventi (€)	% costo interventi categoria sul totale
monofamiliari (1abitazione)	78.896	62,6%	70.000	25%	1.380.680.000	55,0%
bifamiliari (2abitazioni)	28.648	22,7%	100.000	25%	716.200.000	28,5%
3-4 abitazioni	11.636	9,2%	120.000	20%	279.264.000	11,1%
5 abitazioni e oltre	4236	3,4%	160.000	20%	135.552.000	5,4%
edifici residenziali non abitati	2.527	2,0%	-	-	-	
TOTALE	125.943	100,0%			2.511.696.000,00	100,0%

Elaborazione ANCE AV (C. Lubritto) su dati ISTAT

Stima del costo di miglioramento sismico

ITALIA:

105 miliardi

Zona 1: 12 mld
Zona 2: 57 mld
Zona 3: 36 mld

CAMPANIA
14,2 mld euro:

Zona 1: 1,7 mld
Zona 2: 11,8
mld
Zona 3: 650 mln

**PROV. DI
AVELLINO**
1,2mld euro:

Zona 1: 604 mln
Zona 2: 648 mln

V: Università
degli Studi
della Campania
Luigi Vanvitelli

Dipartimento di
Scienze e Tecnologie
Ambientali Biologiche e
Farmaceutiche

Grazie per la vostra attenzione !

carmine.lubritto@unicampania.it



ANCE | AVELLINO
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI

ANCE | CAMPANIA



SUPERBONUS 110%
Aggiornamenti normativi e tecnici