

# Super EcoSisma Bonus 110%

## Stato dell'arte e aggiornamenti normativi

**Prof. Carmine Lubritto**

**Università della Campania «L. Vanvitelli»**

**Avellino 14 Ottobre 2021**

# SuperEcoBonus

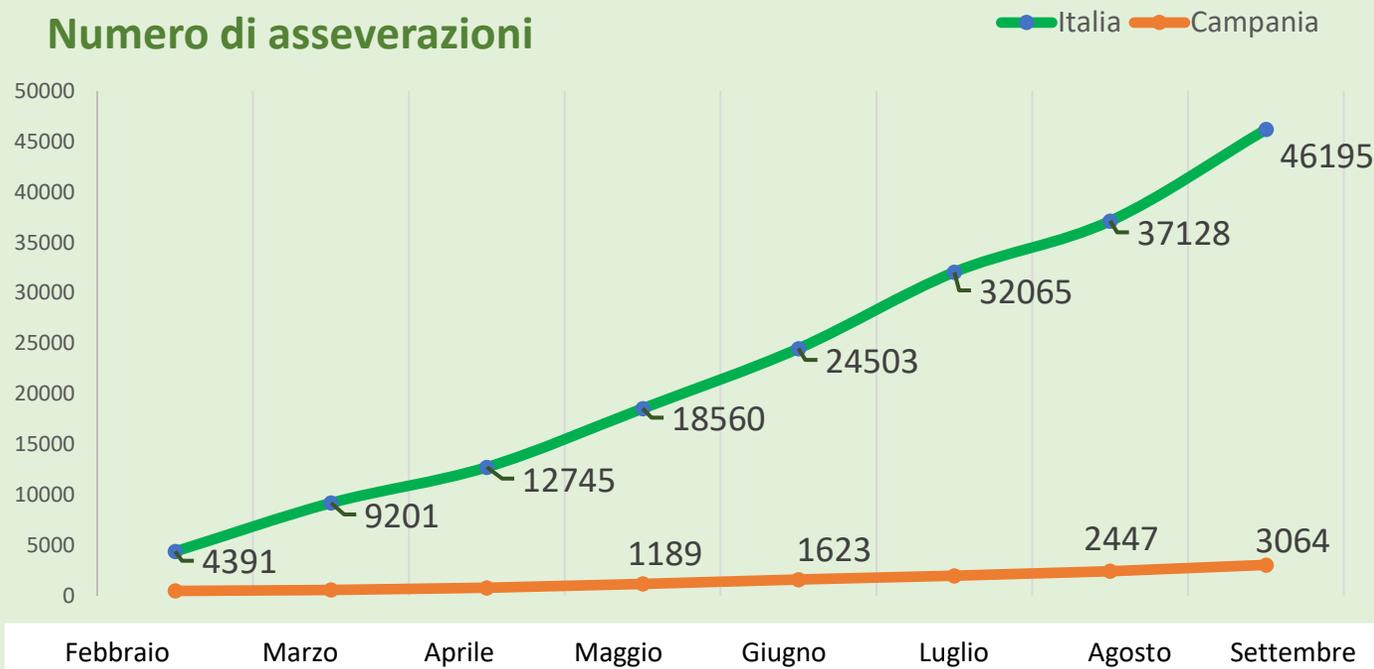
I dati degli ultimi due mesi....

\*\*\*\*\*

TOTALE NAZIONALE	31 agosto 2021	30 settembre 2021	
			var. %
N. di asseverazioni/edifici	37.128	46.195	24,42%
Totale investimenti ammessi a detrazione	5.685.136.399,19 €	7.495.428.322,63 €	31,84%
Totale investimenti lavori conclusi ammessi a detrazione	3.910.461.424,26 €	5.114.321.404,08 €	30,79%

CAMPANIA	31 agosto 2021	30 settembre 2021	
			var. %
N. di asseverazioni/edifici	2.447	3.064	25,21%
Totale investimenti ammessi a detrazione	468.757.188,65 €	627.491.269,59 €	33,86%
Totale investimenti lavori conclusi ammessi a detrazione	297.681.576,11 €	393.451.210,59 €	32,17%

## Numero di asseverazioni



# SuperEcoBonus\_ Territorio Nazionale e Campania

La crescita da  
inizio anno !!...  
..anche in  
Campania

## Totale investimenti ammessi a detrazione (mln)



# Le Risorse in arrivo...senza precedenti



222 miliardi  
di cui 108 per le  
costruzioni

2026



UNIONE EUROPEA  
FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI

~82 miliardi  
di cui 24/25 per le  
costruzioni

2029/2030



63 miliardi  
di cui 28 per le  
costruzioni

FSC  
Fondo per lo Sviluppo  
e la Coesione

50 miliardi  
di cui 16/17 per le  
costruzioni

Un Piano da circa 420 miliardi di euro di cui circa 180 miliardi di interesse per il settore delle costruzioni (43%)



□ Fondi Recovery Ue ■ Fondo complementare nazionale

PNRR : Investire non meno del 40% delle risorse territorializzabili del Piano (pari a circa 82 miliardi di Euro) nelle 8 regioni del Mezzogiorno

<b>1 - DIGITALIZZAZIONE, INNOVAZIONE, COMPETITIVITA E CULTURA</b>	<b>5,2</b>
Valorizzazione Patrimonio culturale	3,2
Attrazione delle piccole città storiche e interventi per il turismo	1,4
Cinema, teatri e musei	0,6
<b>2 - RIVOLUZIONE VERDE E TRANSIZIONE ECOLOGICA</b>	<b>41,8</b>
Ecobonus e Sismabonus fino al 110% per l'efficienza energetica e la sicurezza degli edifici	18,5
Mobilità sostenibile (metropolitane, tram, filobus, ciclovie, infrastrutture di rete e smart grids)	7,2
Piano investimenti dei comuni - cd Piano spagnolo	6,0
Infrastrutture idriche	4,4
Immobili pubblici (realizzazione nuove scuole, uffici giudiziari, e immobili residenziali)	3,2
Rischio idrogeologico	2,5
<b>3 - INFRASTRUTTURE PER UNA MOBILITA' SOSTENIBILE</b>	<b>27,9</b>
Linee ferroviarie ad Alta Velocità e ulteriori interventi ferroviari	23,3
Infrastrutture portuali	3,1
Manutenzione strade ponti, viadotti e tunnel	1,5
<b>4 - POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA DEI SERVIZI DI ISTRUZIONE: DAGLI ASILI NIDO ALLE UNIVERSITA'</b>	<b>11,9</b>
Edilizia scolastica	11,9
<b>5 - INCLUSIONE E COESIONE</b>	<b>13,4</b>
Rigenerazione urbana (Programma Qualità dell'abitare, Piani Urbani integrati, Piano di rigenerazione urbana comuni)	9,2
Infrastrutture sociali	1,0
Interventi per le aree del terremoto del 2009 e 2016	1,3
Interventi per le Zone Economiche Speciali (ZES)	0,6
Strategia nazionale per le aree interne	1,1
Carceri	0,1
<b>6 - SALUTE</b>	<b>7,5</b>
Ospedali	4,5
Assistenza sanitaria territoriale	3,0
<b>TOTALE INTERESSE DEL SETTORE</b>	<b>107,7</b>

Elaborazione Ance su PNRR

Risorse PNRR per edilizia in molti settori e programmi

# SUPER ECO e SISMA BONUS al 110%



## LE SCADENZE ATTUALI

BENEFICIARI	TERMINI SUPERBONUS	TERMINI CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA/SCONTO IN FATTURA
<b>Persone fisiche e altri soggetti</b> (Onlus, AdV, etc)	dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022	sino al 31 dicembre 2022 <sup>(*)</sup>
<b>Condomini "civilistici"</b>	dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2022	
<b>Mini-condomini in monoproprietà</b>	dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 (31 dicembre 2022 se il 60% dei lavori è concluso entro il 30 giugno 2022)	
<b>IACP</b>	dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2023 (31 dicembre 2023 se il 60% dei lavori è concluso entro il 30 giugno 2023)	

(\*) Nei casi in cui il *Superbonus* è ammesso per le spese sostenute sino a tale data (cfr. art.121, co.7-bis, DL 34/2020, convertito nella legge 77/2020).

Documento  
di Economia e Finanza

2021

Nota di Aggiornamento



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Il sentiero programmatico per il triennio 2022-2024 consente di coprire le esigenze per le cosiddette politiche invariate e il rinnovo di numerose misure di rilievo economico e sociale, fra cui quelle relative al sistema sanitario, al Fondo di Garanzia per le PMI e agli incentivi all'efficientamento energetico degli edifici e agli investimenti innovativi. Si sarà inoltre in grado di attuare la riforma degli

*Pag. 73 del DEF.....*

*Con la prossima Legge di Bilancio 2022-2024 sarà .....previsto il prolungamento di diverse misure di rilievo economico e sociale, fra cui il Fondo di Garanzia per le PMI e **gli incentivi all'efficientamento energetico degli edifici e agli investimenti innovativi.***

**PROROGA AL 2023 !!!  
Sembra davvero probabile**

Anche le costruzioni si mantengono su un sentiero di crescita robusto: nonostante la produzione del settore abbia segnato a luglio la prima contrazione su base trimestrale dal mese di gennaio 2021, il livello dell'attività resta ampiamente al di sopra dei livelli precrisi (+6,1pp rispetto a febbraio 2020). Gli indicatori congiunturali tracciano segnali positivi per i prossimi mesi, anche per via dei notevoli incentivi fiscali a supporto del settore e dell'efficientamento energetico e antisismico degli edifici.

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

# ECO BONUS e SISMA BONUS al 110%



## Approfondimento: ESCLUSI

- **Escluse da Superbonus** le unità immobiliari accatastate A1,A8,A9 (non aperte al pubblico) e le unità non residenziali
- **Escluse dal Superbonus** interventi su parti comuni su edifici con «**più di quattro residenziali unità immobiliari distintamente accatastate in un edificio di un unico proprietario o in comproprietà**»
- 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 catastale 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 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)**
- **Per avere ECOBONUS preventiva esistenza di un impianto fisso di riscaldamento (!!!)**

# Super EcoSisma Bonus 110%

Le modifiche dal DL Semplificazioni

# Legge 108 del 29 luglio 2021 conversione DL n. 77/2021 (cd. DL Semplificazioni)

Capo VII – Disposizioni in materia di efficienza energetica gli articoli 33 (Misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica e rigenerazione urbana) e 33 bis (Ulteriori misure in materia di incentivi di cui all'art. 119 del DL 19 maggio 2020, n. 34).

- **Sostituzione del comma 13-ter dell'art. 119 del Decreto Rilancio. Introduzione della CILA Superbonus** per attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (rendendo non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo e allo stesso tempo lasciando impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento);
- **Conferma la detrazione al 110 per cento anche per gli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, eseguiti congiuntamente ad interventi antisismici;
- **Estende alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale la possibilità di avvalersi dell'agevolazione fiscale per gli interventi realizzati su immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 (ad esempio: ospedali, case di cura e conventi)** e ne determina il limite di spesa per le singole unità immobiliari. La disposizione chiarisce che tali interventi possono fruire della detrazione **a condizione che i soggetti beneficiari svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica**;
- **Consente di realizzare il cappotto termico o il cordolo sismico in deroga alla normativa sulle distanze minime** con gli edifici vicini o sulla crescita in altezza che l'intervento potrebbe comportare;

# CILA Superbonus

- ❑ **CILA senza attestazione dello stato legittimo** (deroga all'articolo 49 del DPR 380/2001 )

**Gli interventi agevolabili con il Superbonus, ad esclusione unicamente di quelli che prevedono la demolizione e ricostruzione ("integrale") degli edifici, rientrano nella categoria della manutenzione straordinaria e sono eseguibili previa presentazione di una Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA). Dal 5 Agosto 2021 obbligo di utilizzare la modulistica unificata**

La presentazione della **CILA Superbonus**:

- **non richiede lo stato legittimo di cui all'articolo 9bis, comma 1bis del DPR 380/01**, quindi, il tecnico non dovrà procedere alle relative verifiche preliminari di regolarità urbanistica ed edilizia sia per gli edifici unifamiliari che per quelli plurifamiliari/condominiali;
- **deve riportare esclusivamente gli estremi del titolo originario** che ha permesso la costruzione dell'edificio (es. numero di licenza edilizia, permesso, Scia) o che ha **legittimato lo stesso** (es. sanatoria, condono) e, **in caso di un'immobile realizzato prima del 1967, una dichiarazione** che attesta che è stato completato entro tale data.

# CILA Superbonus

La normativa **ha carattere “speciale”** e, come tale, **prevale** sia sulla disciplina statale che su quella regionale e/o locale, comprese anche le indicazioni previste nella rispettiva modulistica per la presentazione della relativa pratica.

- La norma non richiama l'articolo 6bis del DPR 380/2001 e, pertanto, **la CILA può essere presentata per tutti gli interventi agevolabili con il Superbonus che riguardino anche le parti strutturali o i prospetti**, superando gli articoli 6bis e 22 del DPR 380/2001 che non consentono di eseguire con CILA tali interventi ma li assoggettano a SCIA. In attesa di eventuali chiarimenti in merito, si ritiene che siano possibili nell'ambito della manutenzione straordinaria le **modifiche ai prospetti solo se “necessarie a mantenere e acquisire l'agibilità dell'edificio”, non pregiudichino il decoro architettonico e non abbiano ad oggetto immobili soggetti a tutela ai sensi del DL 42/2004;**
- **Sono ricompresi anche quelli eseguibili in attività libera** per i quali sarà sufficiente una mera descrizione dell'intervento senza allegare relazioni o grafici;
- **La nuova normativa si applica a tutti gli interventi le cui richieste sono presentate dal 1 giugno 2021 (entrata in vigore del decreto legge 77/2021)** . Per gli interventi avviati prima del 1 giugno 2021 si ritiene che è facoltà del soggetto interessato continuare con la procedura originaria oppure presentare la CILA – Superbonus;
- Una difficoltà è legata alla **necessità di dover presentare due titoli abilitativi nel caso gli interventi di Superbonus siano realizzati contestualmente ad altri non rientranti nello stesso bonus fiscale (!!)**

# CILA Superbonus

## ❖ **Decadenza dal beneficio fiscale**

La **decadenza del beneficio** è legata agli interventi che si intende eseguire e non più alle eventuali difformità preesistenti, ed in particolare **nel caso di:**

- **mancata presentazione della CILA (attenzione !!);**
- **interventi realizzati in difformità dalla CILA;**
- **assenza dell'indicazione degli estremi del titolo o della dichiarazione che l'immobile è ante 1967;**
- **non corrispondenza al vero delle attestazioni richieste ai tecnici (art. 119, comma 14).**

E' necessaria sia una corretta compilazione della modulistica che una puntuale esecuzione dei lavori in conformità al progetto presentato

## ❖ **Varianti in corso d'opera**

**In caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della stessa CILA.**

## ❖ **SCIA per l'agibilità**

**Esclusione, in sede di conclusione dei lavori, della presentazione della segnalazione certificata di cui all'articolo 24 del DPR 380/2001 ossia SCIA per l'agibilità dell'edificio.**

# CILA Superbonus

## ❖ **Valutazione della legittimità dell'immobile oggetto di intervento**

E' stata **confermata la disposizione con la quale si specifica che “resta comunque impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento”**. Pertanto **la CILA non può essere considerata una sanatoria** delle eventuali difformità presenti nell'edificio oggetto degli interventi e, quindi, non ha carattere legittimante in riferimento alle medesime irregolarità, rimanendo impregiudicata l'ordinaria attività di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia da parte dell'amministrazione comunale.

La nuova normativa **non riguarda e non si applica ad ipotesi di abusi totali**, cioè nuove costruzioni realizzate in modo abusivo

**Verifiche di regolarità** edilizia che siano richieste dalla legge per diversi fini (atti di compravendita, mutui, diverso intervento edilizio, denuncia del vicino ecc.), **tuttavia non inciderebbero sulla pratica presentata ai e relativi effetti anche fiscali**. A tal proposito si segnala che a seguito di una nuova norma approvata dal Parlamento, **“le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata**. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti **siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.”** (comma 5-bis, articolo 119 del DL n. 34/2020).

## ***Deroga alle distanze minime*** (deroga dell'art. 873 cc)

**Non concorrono nel conteggio della distanza e della altezza, gli interventi per la realizzazione dei cappotti termici e del cordolo sismico, nonché tutti gli interventi di «ecobonus».**

La norma si aggiunge a quanto già previsto relativamente al fatto che il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori (riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza) non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura (per ristrutturazioni, restauri e manutenzione straordinaria). Pertanto i

- **cordoli sismici e i cappotti termici**

**non concorrono** al conteggio: delle **distanze in questione** e possono essere **realizzate in deroga alle distanze minime** ma non alle ulteriori distanze (art. 9 D.M. 1444/68, fasce di rispetto stradale, distanze dai confini ect), **e dell'altezza.**

Si tratta di una disposizione che **si aggiunge/modifica** quanto già previsto dall'art. 14 co 7 D.lgs. 102/2014, che **il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura** (superiori e inferiori) necessari per ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal D. lgs 192/05 **non concorre nel calcolo dei volumi, altezze, superfici e rapporti di copertura; può essere realizzato in deroga alle disposizioni normative, locali, regionali e nazionali** in merito alle altezze massime degli edifici ed alle distanze minime: i) tra edifici (art. 9 D.M. 1444/68); ii) tra confini di proprietà; iii) di protezione del nastro stradale e ferroviario. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile





## Dichiarazioni del titolare della comunicazione

- ✓ **Dati del condominio / Ente / Onlus / altro soggetto**
- ✓ **Interventi trainati su parti private:** stato specificato in una nota che in questi casi i dati relativi alle unità immobiliari interessate sono riportati al quadro 2 dell'Allegato "Altri soggetti coinvolti"
- ✓ **Opere su parti comuni o modifiche esterne:** è stato inserito il riquadro b3) che dà la possibilità di presentare un'unica CILA qualora gli interventi riguardano sia le parti comuni di un fabbricato condominiale sia le parti dell'immobile di proprietà di singoli condomini, rinviando l'indicazione dei soggetti coinvolti al relativo allegato;
- ✓ **Qualificazione dell'intervento:**
  - ▶ **eliminazione della cd. CILA TARDIVA**
  - ▶ **variante in corso d'opera:** è stata inserita una specifica casella (d2) che consente di presentare le eventuali varianti in corso d'opera le quali costituiscono integrazione della CILA Superbonus precedentemente presentata;
  - ▶ **Cila contestuale con altri interventi non Superbonus:** è stata inserita una specifica casella (d.3) che in caso di **interventi cd. "misti"** consente di realizzarli contemporaneamente. In questi casi sarà necessario presentare la CILA Superbonus per gli interventi agevolabili che costituirà integrazione dell'altra pratica edilizia prevista per l'esecuzione degli interventi non soggetti a Superbonus;
  - ▶ **Eliminazione del riquadro relativo al calcolo del contributo di costruzione;**
  - ▶ **Attestazioni relativamente alla costruzione/legittimazione dell'immobile:** nel riquadro f), come previsto dall'articolo 119, comma 13ter, del DL 77/2021, ai fini della presentazione della **CILA per gli immobili ante 1967** è sufficiente **dichiarare** che la costruzione oggetto di intervento è **completata prima del 1967 (f2)**, negli altri casi indicare gli **estremi del titolo originario (f2)** o del titolo che ne ha **legittimato la costruzione** (es. condono, sanatoria) (f3).

# CILA – SUPERBONUS – cosa cambia?



## Dichiarazioni del progettista

- **Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere:** si riferisce esclusivamente agli interventi previsti dall'articolo 119, comma 13ter del DL 34/2020. In particolare sarà sufficiente barrare le caselle relative all'efficientamento energetico (1.1) e/o agli interventi strutturali disciplinati dalle "Norme tecniche per le costruzioni" (1.2) e riportare una descrizione dell'intervento
- **Altre comunicazione, segnalazioni, asseverazioni e autorizzazioni, atti di assenso da acquisire:** è stato specificato che in tali riquadri, nel caso di interventi strutturali, sarà necessario, ove previsto, indicare, rispettivamente, la denuncia dei lavori presentata o l'autorizzazione sismica di cui al D.P.R. n. 380/2001, di cui si richiede il rilascio con la CILA-Superbonus, ai fini degli interventi di cui all'art. 119, comma 13-ter, del DL n. 34 del 2020
- **Asseverazione del progettista:**
  - **gli interventi da realizzare** (come descritti nell'elaborato progettuale o nella parte descrittiva) **sono conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia - Nota: l'asseverazione non riguarda la conformità dell'immobile e, quindi, il suo stato legittimo**
  - **eliminate le parti con le quali il tecnico doveva asseverare la compatibilità con la normativa sismica e con quella sul rendimento energetico nonché che l'intervento non riguardi le parti strutturali dell'edificio.**

# CILA – SUPERBONUS – *La modulistica*



## Documentazione da allegare alla CILA

- ✚ Eliminazione di alcune voci (es. *dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti o obbligatori; ricevuta del versamento a titolo di oblazione; prospetto del calcolo del contributo e ricevuta di versamento del relativo contributo*): non sarà più necessario allegarli in conseguenza delle modifiche precedentemente previste nel modello.
- ✚ **Elaborato progettuale: non è obbligatorio** (come previsto nel modello di CILA ordinaria) presentare gli **elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto** ma è stato specificato che lo stesso consiste in una **mera descrizione dell'intervento** in forma sintetica. **E' facoltà del progettista allegare i grafici illustrativi** se lo ritiene opportuno per una **più chiara e compiuta descrizione dell'intervento**.
- ✚ **Attività libera** è sufficiente la **descrizione dell'intervento** da inserire direttamente nella **modulistica** (come previsto dal nuovo comma 13quinquies dell'articolo 119 del DL 34/2020).

### ● Allegato «soggetti coinvolti»:

Sono state apportate delle modifiche all'allegato “**Soggetti coinvolti**”.

Nella parte relativa a “**dati degli altri titolari**” è stato specificato quando essa deve essere compilata. E' stata inserita poi una sezione specifica per “**i dati delle unità immobiliari**” da compilare solo nel caso in cui siano previsti anche **interventi trainati su parti private di unità immobiliari facenti parte di un edificio condominiale**.

# Super EcoSisma Bonus 110%

**Il processo e la documentazione**



# Sismabonus /Ecobonus/ Superbonus

## *Intera filiera deve cambiare mentalità :*

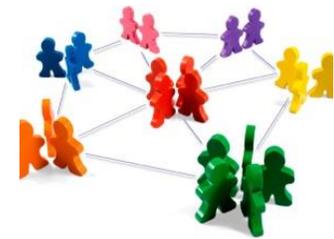
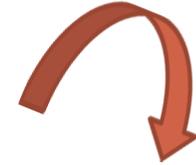
### *General Contractor ..una ipotesi*



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

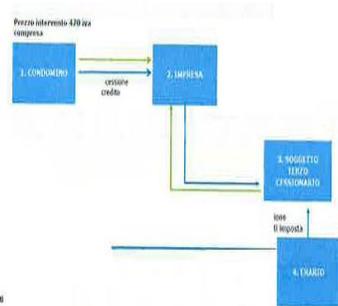


**Valutazione preliminare e realizzazione del progetto con *specifica dettagliata degli interventi* e *realizzazione computo metrico***

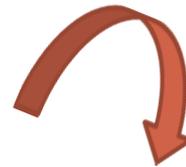


**Definizione del quadro economico definitivo, degli adempimenti e permessi**

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**



## Computo metrico

Il Computo Metrico da allegare **deve** essere differenziato per **sismabonus ed ecobonus (oltre altri bonus)** e **contenere**:

- voci relative ai **costi reali degli interventi sulle parti comuni** condominiali;
- voci relative ai **costi reali dei singoli interventi sulle parti private** (costi ciascuna unità immobiliare);
- Le **opere complementari, quelle per la sicurezza**, etc. vanno ripartite sui singoli interventi;

**Le 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) e **le spese sostenute per la documentazione** da presentare presso gli enti competenti, vanno a definire il **quadro economico**, sul quale vanno verificati i **massimali di spesa**

- Per ciascuna voce, occorre specificare quale sia il **prezzario preso a riferimento (attenzione ai NP !!)**
- 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.
- Il computo deve essere consegnato al Comune (!!)

## CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

### Modalità di esercizio dell'opzione in caso di **Ecobonus al 110%**



Attenzione che devono trascorrere 5 gg lavorativi

# Documentazione da trasmettere

Da inviare ad **ENEA** attraverso il Portale SuperEcobonus 110% **(DAL 1 OTTOBRE SOLO CON SPID)**

- **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 (!!)**

**L'ENEA RILASCIATA RICEVUTA E SOLO A PARTIRE DAL 5° GIORNO LAVORATIVO** possiamo **inviare alla AdE** attraverso il Portale specifico ai fini dell'opzione per la cessione del credito o sconto in fattura

- **Visto di conformità** (dopo 5 gg dalla ricevuta ENEA) dei dati relativi alla documentazione che attesta la **sussistenza** dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il visto è da fare per ognuno degli interventi (!)

**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.**

# 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

## CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

### Modalità di esercizio dell'opzione in caso di **Sismabonus al 110%**

#### Tecnico abilitato

Assevera gli interventi e la congruità dei costi e attribuisce il codice identificativo

Allegato B, 1, B1, B2

#### Intermediario che appone il visto di conformità

Verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dal tecnico abilitato

#### Il beneficiario (o l'intermediario incaricato o l'amministratore)

Invia all'AdE la comunicazione per l'opzione di cessione o sconto

#### L'AdE

rilascia una ricevuta che attesta la presa in carico o lo scarto, entro 5 giorni dall'invio della «comunicazione» e a partire dal g. 10 del mese successivo rende disponibile il credito nel cassetto fiscale del cessionario

## 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).*



## General Contractor- quale modello contrattuale?

### Modello «mandato senza rappresentanza» - Risposta n. 254, 15 aprile 2021

Ok al modello con mandato senza rappresentanza, in base al quale il general contractor (GC) incarica il professionista per conto del committente e lo paga. Tutte le prestazioni rese dai professionisti possono essere fatturate al general contractor e da quest'ultimo "ri-fatturate" al committente, purché senza "ricarico"

1. Il committente individua i professionisti
2. L'impresa incarica i professionisti in nome proprio e per conto del committente
3. I professionisti emettono fattura per le prestazioni rese all'impresa, a fronte delle quali quest'ultima provvede direttamente al pagamento
4. L'impresa riaddebita tali costi al committente (in maniera puntuale ed indicando il professionista che ha reso la prestazione), con applicazione dell'Iva, praticando lo sconto in fattura, qualora richiesto dallo stesso committente

**L'impresa, in qualità di «general contractor» fatturerà** per la realizzazione di interventi specifici oggetto di agevolazione, inclusi quelli relativi ai servizi professionali necessari per lo svolgimento dei lavori e per l'effettuazione delle pratiche amministrative e fiscali inerenti l'agevolazione (visto di conformità e asseverazioni) **(Risposta AdE 254/2021)**

# Criticità attuali del Super Bonus 110%

- **Materiali: approvvigionamento e costi**
- **Relazione con le banche e cessione del credito**
- **Tempi di risposta e professionalità: dalla progettazione all'avvio lavori**
  - **Le indicazioni della normativa e le risposte di interpello dell'AdE**
    - **Le competenze nella esecuzione dei lavori**
  - **Il controllo del processo e la organizzazione aziendale**

Grazie per la vostra attenzione !

[carmine.lubritto@unicampania.it](mailto:carmine.lubritto@unicampania.it)