

Antonella Donati

IL SUPERBONUS 110% DOPO I DECRETI ATTUATIVI

**Aggiornato con i decreti attuativi del MISE
e la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 24/E
dell'8 agosto 2020**

- **Cessione del Credito e Sconto in fattura**
 - **Detraibilità spese accessorie**
 - **Limite oneri professionali**
 - **Visti e asseverazioni**
- 
- A graphic of a target with concentric circles in shades of teal and green. Three arrows are shown hitting the center bullseye.

AGGIORNAMENTI GRATIS FINO AL 31 DICEMBRE 2020

Antonella Donati

IL SUPERBONUS 110% DOPO I DECRETI ATTUATIVI

Aggiornato con i decreti attuativi del MISE e la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 24/E dell'8 agosto 2020

- Cessione del Credito e Sconto in fattura
- Detraibilità spese accessorie
- Limite oneri professionali
- Visti e asseverazioni

AGGIORNAMENTI GRATIS FINO AL 31 DICEMBRE 2020

Antonella Donati

È giornalista professionista, ha al suo attivo diversi anni di giornalismo parlamentare con particolare attenzione all'approvazione delle misure di carattere finanziario e alle manovre di bilancio. In questo ambito si occupa espressamente di tematiche fiscali, contributive e previdenziali. È autrice di numerosi volumi, articoli e saggi in materia.

ISBN: 9788891643858

© Copyright 2020 Maggioli

Agosto 2020

www.fiscoetasse.com

FISCO e TASSE  **MAGGIOLI**
la tua guida per un fisco semplice **EDITORE**

Indice

Premessa	7
1. Interventi di risparmio energetico trainanti	8
1.1 La lista dei lavori agevolati	8
1.2 Cappotto termico e requisiti minimi	9
<i>1.2.1 Occhio ai materiali</i>	12
<i>1.2.2 Spese ammissibili</i>	18
<i>1.2.3 Le indicazioni delle Entrate per la coibentazione del tetto</i>	18
1.3 La sostituzione degli impianti di riscaldamento	19
<i>1.3.1 Le tipologie di caldaie</i>	19
<i>1.3.2 Le caldaie a condensazione</i>	20
<i>1.3.3 Le pompe di calore</i>	20
<i>1.3.4 I sistemi ibridi</i>	21
1.4 Gli impianti di microgenerazione e i collettori solari	21
1.5 Gli impianti geotermici altamente efficienti	22
1.6 Le regole per gli edifici unifamiliari	22
<i>1.6.1 Se non c'è il metano anche caldaie a biomasse ma solo a 5 stelle</i>	23
1.7 Le regole per gli immobili vincolati	24
1.8 Le spese per le prestazioni professionali	24
2. Gli interventi antisismici	26
2.1 La tipologia delle opere	26
2.2 Le polizze catastrofali	27
2.3 il monitoraggio degli edifici	27
3. I limiti di spesa	28
3.1 Solo edifici in maggioranza ad uso residenziale	28
3.2 Immobili unifamiliari e unità indipendenti	29
3.3 I conteggi in condominio	30
3.4 Le regole per gli edifici di un solo proprietario	31

3.4.1 <i>Le questioni ancora aperte</i>	31
3.5 No al Superbonus per gli immobili di lusso.....	32
3.6 L'ammontare del Sismabonus	33
4. Gli interventi trainati	34
4.1 Gli interventi principali.....	34
4.2 Infissi, porte e finestre	34
4.3 Schermature solari.....	35
4.4 Pannelli solari	37
4.5 I tempi di realizzazione degli interventi.....	37
4.6 Altre spese detraibili	38
5. Fotovoltaico e colonnine di ricarica	40
5.1 Il fotovoltaico	40
5.2 No alla cumulabilità con altre agevolazioni.....	41
5.3 Le comunità energetiche	41
5.4 Le colonnine di ricarica.....	42
6. Le asseverazioni	43
6.1 La riduzione di due classi.....	43
6.2 Gli attestati.....	43
6.2.1 <i>Asseverazioni a stato avanzamento lavori</i>	44
6.3 I costi congrui	45
6.4 Il Visto di conformità.....	45
7. Detrazione, sconto o cessione.....	47
7.1 I beneficiari ai sensi di legge	47
7.2 Le persone fisiche.....	47
7.3 I titolari di partita IVA	48
7.4 Detrazioni e termini di pagamento	49
7.5 Se non c'è capienza nell'imposta.....	50
7.6 Sconto o cessione per chi ha redditi che non concorrono al reddito complessivo	50
7.6.1 <i>Le questioni aperte</i>	51
7.7 Opzioni ad ampio raggio.....	52
8. Le opzioni per gli altri interventi edilizi	54
8.1 Gli interventi agevolati	54

8.2 La ristrutturazione	55
8.4 L'efficientamento energetico.....	61
8.5 Il bonus facciate	65
8.5.1 I lavori ammessi e quelli esclusi	66
8.5.2 Detraibile il nuovo intonaco solo se a risparmio energetico.....	66
8.6 Consolidamento antisismico.....	67
8.7 Fotovoltaico e colonnine di ricarica.....	68
9. La comunicazione dell'opzione.....	69
9.1 Modello e termini.....	69
9.2 Chi deve effettuare l'invio.....	69
9.3 L'acquisizione del bonus	70
9.4 Il recupero delle agevolazioni indebite.....	70
9.5 La cessione del credito per gli interventi con aliquota ordinaria	70
Appendice normativa	71
Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19	71
Decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 - Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia - come modificato dal decreto 34/2020	87
Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 - Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi	94
Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia	95

Premessa

Superbonus al 110 per cento con sconto in fattura o cessione del credito per tutti gli interventi di risparmio energetico realizzati sugli interi edifici, di proprietà condominiale o privata, comprese le villette a schiera, a patto che si riduca di due classi il consumo energetico. Agevolazione ammessa anche per le seconde case, ma esclusa per gli immobili di lusso. Nessuna limitazione, invece, per gli interventi in condominio. In caso di sconto in fattura, questo non potrà superare l'importo dei lavori, per cui il bonus pari al 110 per cento della spesa sarà riconosciuto esclusivamente nel caso in cui si intenda utilizzare la detrazione direttamente o effettuare la cessione del credito. Sconto e cessione anche per chi non paga Irpef ma è titolare di redditi esenti, o soggetti a tassazione separata o imposta sostitutiva. Possibilità di sconto in fattura o cessione del credito anche per il bonus facciate al 90 per cento, e per le detrazioni "ordinarie" per ristrutturazione e risparmio energetico. Opzione solo per i lavori effettuati nel 2020 e 2021. Asseverazione sui costi e visto di conformità obbligatori per il riconoscimento del Superbonus.

Nell'ebook l'analisi delle disposizioni aggiornata con i decreti attuativi del MISE e la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 24/E dell'8 agosto 2020.

1.

Interventi di risparmio energetico trainanti

Con il varo dei provvedimenti attuativi da parte del Ministero dello sviluppo economico e del direttore dell'Agenzia delle entrate, diventano pienamente operative le norme degli articoli 119 e 121 del decreto Rilancio (dl 34/2020). Possibile quindi avviare i lavori. Condizione indispensabile per ottenere il Superbonus è la riduzione di due classi di consumo energetico dell'edificio, o del singolo appartamento in caso di immobili vincolati sui quali non sono ammessi interventi sull'esterno del fabbricato.

1.1 La lista dei lavori agevolati

Il Superbonus è riconosciuto esclusivamente per gli immobili dotati di impianto di riscaldamento a destinazione residenziale, ovvero con una superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio superiore al 50 per cento, come specificatamente indicato dalla circolare 24 delle Entrate. L'installazione di un nuovo impianto in un edificio che ne è privo non consente di accedere all'agevolazione. La detrazione del 110 per cento va ripartita in cinque quote annuali tra tutti i soggetti che hanno partecipato alla spesa in riferimento alla quota effettivamente versata. Obbligatorio per il pagamento il bonifico dedicato.

La lista degli interventi che danno diritto alla detrazione con aliquota al 110 per cento è suddivisa in due categorie: **interventi "trainanti" (comma 1 art. 119) e interventi "trainati" (comma 2).** **L'esecuzione di uno degli interventi trainanti dà diritto ad ottenere il Superbonus anche per gli interventi trainati. La riduzione di due classi energetiche dell'edificio può essere ottenuta anche dalla somma di interventi delle due categorie.** Quello che conta è il risultato finale.

Gli **interventi trainanti** sono i seguenti:

- a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

- b)** interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A, inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici, e per l'installazione di collettori solari. Per i comuni montani non interessati a procedure d'infrazione comunitarie in riferimento alla qualità dell'aria la detrazione è ammessa anche per l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente. Il massimale di spesa copre anche i lavori per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, con marcatura CE, nel rispetto dei requisiti minimi di prestazione;
- c)** interventi sugli edifici unifamiliari, compresi quelli situati all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici ovvero con impianti di microgenerazione, per una spesa non superiore a 30.000 euro, compresa quella per lo smaltimento e la bonifica dell'impianto sostituito. Nei comuni con aree non metanizzate e nei comuni montani, è ammessa anche la sostituzione dell'impianto preesistente con altro con caldaia a biomassa con classe di qualità non inferiore a 5 stelle. In entrambi i casi si deve trattare di comuni non interessati a procedure d'infrazione comunitarie in riferimento alla qualità dell'aria.

Sono ammessi al Superbonus anche gli interventi di demolizione e ricostruzione come indicati nell'articolo 3, comma 1, lettera d), del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001.

Come precisa il testo, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

1.2 Cappotto termico e requisiti minimi

Il cappotto termico è il primo degli interventi "trainante" per il Superbonus al 110 per cento. Quando viene realizzato sull'intero immobile, infatti, è possibile usufruire dell'agevolazione anche per gli interventi effettuati sui singoli appartamenti. Per raggiungere gli obiettivi di risparmio energetico previsti dalle norme l'intervento deve rispettare le prescrizioni contenute nel DM 26/06/2015

recante "Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici" (D.M. "requisiti minimi").

Le norme in materia di Superbonus attribuiscono all'ENEA la vigilanza sugli interventi realizzati e sui risultati raggiunti, con l'obbligo di inviare la documentazione sia in riferimento all'APE sia per quanto riguarda l'asseverazione degli interventi stessi. Si applicano le regole fin qui previste per l'ecobonus.

Per quel che riguarda innanzitutto il cappotto termico, come chiarito dall'ENEA nelle linee guida ai lavori che danno diritto all'ecobonus, l'intervento deve delimitare un volume riscaldato verso l'esterno, verso vani non riscaldati o contro terra, e i valori di trasmittanza termica finali (U), fermo restando il rispetto del decreto 26/06/2015 "requisiti minimi", devono essere inferiori o uguali anche ai valori limite riportati nella tabella 2 del D.M. 26/01/2010 che contiene i valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo e di trasmittanza termica. Il decreto ministeriale prevede nuovi valori di trasmittanza termica che entreranno in vigore dal 1° gennaio 2021. Per ottenere il Superbonus sarà quindi necessario rispettare i nuovi più stringenti parametri.

Elementi edilizi

I valori limite dei parametri caratteristici degli elementi edilizi negli edifici esistenti sottoposti a riqualificazione energetica sono i seguenti:

Tabella 1- Trasmittanza termica U massima delle strutture opache verticali, verso l'esterno soggette a riqualificazione

Zona climatica	U (W/m²K)	
	2015⁽¹⁾	2021⁽²⁾
A e B	0,45	0,40
C	0,40	0,36
D	0,36	0,32
E	0,30	0,28
F	0,28	0,26

Tabella 2 - Trasmittanza termica U massima delle strutture opache orizzontali o inclinate di copertura, verso l'esterno soggette a riqualificazione

Zona climatica	U (W/m ² K)	
	2015 ⁽¹⁾	2021 ⁽²⁾
A e B	0,34	0,32
C	0,34	0,32
D	0,28	0,26
E	0,26	0,24
F	0,24	0,22

Tabella 3 - Trasmittanza termica U massima delle strutture opache orizzontali di pavimento, verso l'esterno soggette a riqualificazione

Zona climatica	U (W/m ² K)	
	2015 ⁽¹⁾	2021 ⁽²⁾
A e B	0,48	0,42
C	0,42	0,38
D	0,36	0,32
E	0,31	0,29
F	0,30	0,28

Tabella 4 - Trasmittanza termica U massima delle chiusure tecniche trasparenti e opache e dei cassonetti, comprensivi degli infissi, verso l'esterno e verso ambienti non climatizzati soggette a riqualificazione

Zona climatica	U (W/m ² K)	
	2015 ⁽¹⁾	2021 ⁽²⁾
A e B	3,20	3,00
C	2,40	2,00
D	2,10	1,80
E	1,90	1,40
F	1,70	1,00

- 1) Nel caso in cui fossero previste aree limitate di spessore ridotto, quali sottofinestre e altri componenti, i limiti devono essere rispettati con riferimento alla trasmittanza media della rispettiva facciata
- 2) Nel caso di strutture delimitanti lo spazio climatizzato verso ambienti non climatizzati, i valori limite di trasmittanza devono essere rispettati dalla trasmittanza della struttura diviso per il fattore di correzione dello scambio termico tra ambiente climatizzato e non climatizzato, come indicato nella norma UNI TS 11300-1 in forma tabellare.
- 3) Nel caso di strutture rivolte verso il terreno, i valori limite di trasmittanza devono essere rispettati dalla trasmittanza equivalente della struttura tenendo conto dell'effetto del terreno calcolata secondo UNI EN ISO 13370.
- 4) I valori di trasmittanza delle precedenti tabelle 1, 2 e 3, si considerano comprensive dei ponti termici all'interno delle strutture oggetto di riqualificazione (a esempio ponte termico tra finestra e muro) e di metà del ponte termico al perimetro della superficie oggetto di riqualificazione.

Tabella 5- Valore del fattore di trasmissione solare totale g_{gl+sh} per componenti finestrati con orientamento da Est a Ovest passando per Sud, in presenza di una schermatura mobile.

Zona climatica	ggl+sh	
	2015 ⁽¹⁾	2021 ⁽²⁾
Tutte le zone	0,35	0,35

(1) dal 1° luglio 2015

(2) dal 1° gennaio 2021.

1.2.1 Occhio ai materiali

Per poter accedere al beneficio, inoltre, come ribadito nel DM 4 agosto 2020, è necessario che i materiali isolanti da utilizzare rispettino i Criteri Ambientali Minimi (CAM) di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 6 novembre 2017.

In base ai CAM l'edificio non è più analizzato esclusivamente sul piano del consumo energetico ma si guarda all'intero ciclo di vita dei materiali utilizzati.

Per quel che riguarda i requisiti energetici I CAM applicabili prevedono che in caso di ristrutturazioni importanti di I livello (vale a dire quelle che interessano oltre il 25 per cento e sono quindi agevolate dal Superbonus) occorre rispettare le verifiche richieste nell'allegato 1 par.3.3 punto 2 lett. b) del D.M. 26 giugno 2015, anticipando quindi anche per gli interventi realizzati negli ultimi mesi del 2020 i valori previsti a partire dal 1° gennaio 2021.

Requisiti

- 1) In osservanza di quanto previsto all'articolo 4, comma 1, lettera b) del decreto legislativo, in caso di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, di cui al paragrafo 1.3, e di ristrutturazione importante di primo livello, di cui al paragrafo 1.4.1, comma 3, lettera a), i requisiti sono determinati con l'utilizzo dell'edificio di riferimento.
- 2) Per gli edifici di cui al paragrafo 3.1, di tutte le categorie così come definite al paragrafo 1.2 del Capitolo 1, in sede progettuale si procede alla:
 - determinazione dei parametri, degli indici di prestazione energetica, espressi in KWh/m2anno, e delle efficienze, calcolate nel rispetto delle disposizioni e dei metodi di calcolo di cui all'articolo 3, del presente decreto, conformemente al seguente elenco e a quanto previsto al decreto ministeriale di cui all'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo:

Tabella 3 - Efficienze, parametri e indici di prestazione energetica

H'_{τ} [W/ m ² K]	coefficiente medio globale di scambio termico per trasmissione per unità di superficie disperdente
$A_{sol,est}/ A_{sup\ utile}$ [-]	area solare equivalente estiva per unità di superficie utile;
$EP_{H,nd}$ [KWh/m ²]	indice di prestazione termica utile per riscaldamento;
η_H [-]	efficienza media stagionale dell'impianto di climatizzazione invernale;
EP_H [KWh/m ²]	indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale. Si esprime in energia primaria non rinnovabile (indice "nren") o totale (indice "tot") ;
$EP_{W,nd}$ [KWh/m ²]	indice di prestazione termica utile per la produzione di acqua calda sanitaria;
η_w [-]	efficienza media stagionale dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria;

EP_W [KWh/m ²]	indice di prestazione energetica per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Si esprime in energia primaria non rinnovabile (indice "nren") o totale (indice "tot");
EP_V [KWh/m ²]	indice di prestazione energetica per la ventilazione. Si esprime in energia primaria non rinnovabile (indice "nren") o totale (indice "tot");
$EP_{C,nd}$ [KWh/m ²]	indice di prestazione termica utile per il raffrescamento;
η_c [-]	efficienza media stagionale dell'impianto di climatizzazione estiva (compreso l'eventuale controllo dell'umidità);
EP_C [KWh/m ²]	indice di prestazione energetica per la climatizzazione estiva (compreso l'eventuale controllo dell'umidità). Si esprime in energia primaria non rinnovabile (indice "nren") o totale (indice "tot");
EP_L [KWh/m ²]	indice di prestazione energetica per l'illuminazione artificiale. Questo indice non si calcola per la categoria E.1, fatta eccezione per collegi, conventi, case di pena, caserme nonché per la categoria E.1(3). Si esprime in energia primaria non rinnovabile (indice "nren") o totale (indice "tot");
EP_T [KWh/m ²]	indice di prestazione energetica del servizio per il trasporto di persone e cose (impianti ascensori, marciapiedi e scale mobili). Questo indice non si calcola per la categoria E.1, fatta eccezione per collegi, conventi, case di pena, caserme nonché per la categoria E.1(3);
$EP_{gl} = EP_H + EP_W + EP_V + EP_C + EP_L + EP_T$ [KWh/m ²]	indice di prestazione energetica globale dell'edificio. Si esprime in energia primaria non rinnovabile (indice "nren") o totale (indice "tot").

- verifica del rispetto delle seguenti condizioni con riferimento ai parametri, indici ed efficienze definite alla precedente lettera a):
 - il parametro H'_T risulti inferiore al pertinente valore limite riportato nella Tabella 10, dell'Appendice A;

- il parametro $A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$, determinato in base a quanto previsto al paragrafo 2.2 dell'Appendice A, risulta inferiore al corrispondente valore limite riportato nella Tabella 11 della Appendice A, rispettivamente per gli edifici della categoria E.1, fatta eccezione per collegi, conventi, case di pena, caserme nonché per la categoria E.1(3), e per tutti gli altri edifici;
- gli indici $EP_{H,nd}$, $EP_{C,nd}$ e $EP_{gl,tot}$ risultino inferiori ai valori dei corrispondenti indici limite calcolati per l'edificio di riferimento ($EP_{H,nd,limite}$, $EP_{C,nd,limite}$ e $EP_{gl,tot,limite}$), come definito alla lettera I-novies), del comma 1, dell'articolo 2, del decreto legislativo e per il quale i parametri energetici, le caratteristiche termiche e di generazione sono dati nelle pertinenti tabelle del Capitolo 1, dell'Appendice A, per i corrispondenti anni di vigenza. Si precisa che per i valori limite di questi indici, contrassegnati con l'anno di inizio della loro validità, è prevista una progressiva riduzione articolata in due fasi:
 - I fase - contrassegnata dall'indicazione (2015): in vigore dal 1° luglio 2015 con valori limite validi per tutti gli edifici;
 - II fase - contrassegnata dall'indicazione (2019/21): in vigore dal 1° gennaio 2019 per gli edifici pubblici o a uso pubblico, così come definiti alle lettere I-sexies e I-septies, del comma 1, dell'articolo 2, del decreto legislativo, e dal 1° gennaio 2021 anche per tutti gli altri edifici;

le efficienze η_H , η_W e η_C , risultino superiori ai valori delle corrispondenti efficienze indicate per l'edificio di riferimento ($\eta_{H,limite}$, $\eta_{W,limite}$, e $\eta_{C,limite}$), come definito alla lettera I-novies), del comma 1, dell'articolo 2, del decreto legislativo e per il quale i parametri energetici e le caratteristiche termiche sono dati nelle Tabelle 7 e 8 dell'Appendice A.

- Ai fini della verifica che l'indice $EP_{gl,tot}$ sia inferiore all'indice $EP_{gl,tot,limite}$ di cui al punto iii. della precedente lettera b), calcolato per il corrispondente anno di vigenza, il progettista, nel rispetto delle disposizioni e dei metodi di calcolo di cui all'articolo 3 del presente decreto, determina entrambi i predetti indici di prestazione con l'utilizzo dei pertinenti fattori di conversione in energia primaria totale, come previsto al Capitolo 1, paragrafo 1.1, lettera g) e h), di questo Allegato.
- Il progettista, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti:
 - a) valuta puntualmente e documenta l'efficacia dei sistemi schermanti delle superfici vetrate, esterni o interni, tali da ridurre l'apporto di calore per irraggiamento solare;
 - b) esegue, a eccezione degli edifici classificati nelle categorie E.6 ed E.8, in tutte le zone climatiche a esclusione della F, per le località nelle quali il valore medio mensile dell'irradianza sul piano orizzontale, nel mese di massima insolazione estiva, $I_{m,s}$, sia maggiore o uguale a 290 W/m^2 :

- almeno una delle seguenti verifiche, relativamente a tutte le pareti verticali opache con l'eccezione di quelle comprese nel quadrante nord-ovest / nord / nord-est:
 - che il valore della massa superficiale M_s , di cui al comma 29 dell'allegato A, del decreto legislativo, sia superiore a 230 kg/m^2 ;
 - che il valore del modulo della trasmittanza termica periodica Y_{IE} , di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 2, del presente decreto, sia inferiore a $0,10 \text{ W/m}^2\text{K}$;
 - la verifica, relativamente a tutte le pareti opache orizzontali e inclinate, che il valore del modulo della trasmittanza termica periodica Y_{IE} , di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 2, del presente decreto, sia inferiore a $0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- c) qualora ritenga di raggiungere i medesimi effetti positivi che si ottengono con il rispetto dei valori di massa superficiale o trasmittanza termica periodica delle pareti opache di cui alla lettera b), con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, ovvero coperture a verde, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare, produce adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali che ne attesti l'equivalenza con le citate disposizioni .
- A eccezione della categoria E.8, nel caso di nuova costruzione e ristrutturazione importante di primo livello di edifici esistenti, questo ultimo limitatamente alle demolizioni e ricostruzioni, da realizzarsi in zona climatica C, D, E ed F, nonché in caso di realizzazione di pareti interne per la separazione delle unità immobiliari, il valore della trasmittanza (U) delle strutture edilizie di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti, fatto salvo il rispetto del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997 e successive modificazioni, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 297 del 22 dicembre 1997, recante determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici, deve essere inferiore o uguale a $0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$, nel caso di pareti divisorie verticali e orizzontali. Il medesimo limite deve essere rispettato per tutte le strutture opache, verticali, orizzontali e inclinate, che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di climatizzazione adiacenti agli ambienti climatizzati.
 - Inoltre, nei nuovi edifici e negli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti di primo livello, il progettista, nel rispetto delle disposizioni e dei metodi di calcolo di cui all'articolo 3 del presente decreto, con l'utilizzo dei pertinenti fattori di conversione in energia primaria totale, rinnovabile e non rinnovabile, come previsto al Capitolo 1, paragrafo 1.1, lettera g) e h), assevera l'osservanza degli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili secondo i principi minimi e le decorrenze di cui all'Allegato 3, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.
 - Ai fini della determinazione della classe energetica complessiva dell'edificio, necessaria per la redazione dell'attestato di prestazione, si utilizza l'indice di prestazione energetica globale

dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile, $EP_{gl,nren}$, e calcolato nel rispetto delle disposizioni e dei metodi di calcolo di cui al Capitolo 1, all'articolo 3 del presente decreto e degli ulteriori metodi di calcolo previsti al decreto di cui al comma 12 dell'articolo 6, del decreto legislativo. Inoltre, il citato decreto, di cui al comma 12 dell'articolo 6, del decreto legislativo, definisce:

- a) la scala delle classi di efficienza energetica in relazione al valore di $EP_{gl,nren,rif,standard}$, calcolato per l'edificio di riferimento, come definito alla lettera l-novies), del comma 1, dell'articolo 2, del decreto legislativo;
 - b) le "tecnologie impiantistiche standard" di cui è dotato il medesimo edificio di riferimento.
- Gli indici di prestazione e i parametri di cui al presente paragrafo, ove ne sia previsto il calcolo, sono determinati con i medesimi metodi di calcolo sia per l'edificio oggetto della verifica progettuale che per l'edificio di riferimento.

In particolare per le varie voci:

Approvvigionamento energetico - il DM richiede di soddisfare il fabbisogno energetico dell'edificio con una copertura percentuale da fonti rinnovabili maggiorata di un ulteriore 10 per cento rispetto ai valori presenti nell'allegato 3 del d.lgs. 28/2011;

Dispositivi di protezione solare – le parti trasparenti con esposizione da Sud- Sud Est a Sud-Sud Ovest debbono essere dotate di un sistema di schermatura e/o di ombreggiamento, in modo da raggiungere una prestazione di schermatura solare di classe 2 o superiore (UNI EN 14501:2006).

È possibile soddisfare questo requisito anche attraverso le sole specifiche caratteristiche della componente vetrata (ad esempio i vetri selettivi e a controllo solare).

Comfort termo-igrometrico - al fine di assicurare le condizioni ottimali di benessere termo-igrometrico bisogna garantire la conformità ai requisiti previsti nella norma UNI EN 13788 ai sensi del D.M. 26 giugno 2015, considerando anche i ponti termici.

Specifiche tecniche dei componenti edilizi - almeno il 50 per cento in peso dei componenti edilizi, escludendo gli impianti, deve poter essere sottoposto a fine vita a demolizione selettiva ed essere riciclabile o riutilizzabile. Di tale percentuale, almeno il 15 per cento deve essere costituito da materiali non strutturali. Inoltre il contenuto di materia recuperata o riciclata deve essere pari ad almeno il 15 per cento in peso valutato sul totale di tutti i materiali utilizzati; di tale percentuale, almeno il 5 per cento deve essere costituita da materiali non strutturali.

Il D.M. specifica anche il contenuto minimo di materiale riciclato che ciascun componente edilizio deve possedere calcolato in percentuale sul peso del prodotto. Le percentuali minime sono variabili a seconda della categoria a cui appartiene il componente edilizio.

È necessaria l'attestazione del rispetto dei requisiti utilizzati da parte del progettista. In sostanza i progettisti sono chiamati, oltre che ad inserire le prescrizioni prestazionali sui materiali, anche a redigere una relazione di verifica di ottemperanza del progetto ai criteri definiti dal CAM in questo caso in materia di risparmio energetico.

Richieste inoltre le schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi e tecnologici impiegati e, se prevista, la marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP).

1.2.2 Spese ammissibili

L'ammontare massimo delle detrazioni o della spesa massima ammissibile per l'intervento è calcolato nel rispetto dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento. Quanto al dettaglio delle spese ammissibili per gli interventi di coibentazione degli edifici, la lista è riportata nel D.M. 4 agosto 2020 del Ministero dello sviluppo economico ("Requisiti tecnici"). Si tratta delle spese relative a:

- fornitura e posa in opera di materiale coibente e materiali ordinari funzionali alla realizzazione dell'intervento;
- fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
- demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo;
- demolizione, ricostruzione o spostamento, anche sotto traccia, degli impianti tecnici insistenti sulle superfici oggetto degli interventi.

1.2.3 Le indicazioni delle Entrate per la coibentazione del tetto

In merito al dettaglio della realizzazione degli interventi di coibentazione, da parte sua l'Agenzia delle entrate con la circolare 34 dell'8 agosto 2020 ha chiarito che la coibentazione del tetto in quanto tale rientra tra le spese ammissibili al Superbonus solo a condizione che:

- il tetto sia un elemento di separazione tra il volume riscaldato e l'esterno;
- la coibentazione assieme ad altri interventi sull'involucro opaco incida su più del 25 per cento della superficie lorda complessiva disperdente;
- gli interventi portino al miglioramento di due classi energetiche dell'edificio, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico e all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.

Quindi in sostanza se il tetto non copre gli appartamenti ma un volume non riscaldato, ad esempio le soffitte, la coibentazione in sé non consente di usufruire del Superbonus ma va considerata a parte nell'ambito dei lavori.

1.3 La sostituzione degli impianti di riscaldamento

Per quel che riguarda gli interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, nel caso di immobili condominiali è prevista la possibilità di sostituirli con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria. In merito alla sostituzione di questi impianti, sia centralizzati che autonomi, il D.M. "Requisiti tecnici" stabilisce poi che la potenza termica complessiva dei nuovi generatori di calore installati non può superare per più del 10% la potenza complessiva dei generatori di calore sostituiti, salvo che l'aumento di potenza sia motivato con la verifica dimensionale dell'impianto di riscaldamento condotto secondo la norma UNI EN 12831. Nel caso sia prevista la produzione di acqua calda sanitaria per una pluralità di utenze, gli interventi rispettano il comma 6 dell'articolo 5 del DPR 412/93 "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia".

Nell'ambito degli interventi di sostituzione degli impianti è ammissibile la trasformazione degli impianti individuali autonomi in impianti di climatizzazione invernale centralizzati con contabilizzazione del calore. È invece esclusa la trasformazione o il passaggio da impianti di climatizzazione invernale centralizzati per l'edificio o il complesso di edifici ad impianti individuali autonomi.

1.3.1 Le tipologie di caldaie

Per quel che riguarda gli impianti centralizzati, la sostituzione dei generatori di calore esistenti può avvenire utilizzando:

- caldaie a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013;
- caldaie a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- impianti di microgenerazione;
- collettori solari;
- allaccio al teleriscaldamento efficiente nei comuni non soggetti a procedure d'infrazione sulla qualità dell'aria.

In particolare, come precisa il D.M. 4 agosto 2020, la detrazione spetta per:

- fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche;
- opere idrauliche e murarie necessarie;
- smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, parziale o totale;
- spese per l'adeguamento della rete di distribuzione e diffusione, dei sistemi di accumulo, dei sistemi di trattamento dell'acqua, dei dispositivi di controllo e regolazione nonché dei sistemi di emissione.

In sostanza tra le spese ammesse rientrano espressamente anche quelle per la sostituzione della canna fumaria collettiva esistente, mediante sistemi fumari multipli o collettivi nuovi, compatibili con apparecchi a condensazione, con marcatura CE.

1.3.2 Le caldaie a condensazione

Per fruire dell'agevolazione il nuovo generatore di calore a condensazione può essere ad aria o ad acqua. In tutti gli interventi, ove tecnicamente possibile, sono installate su tutti i corpi scaldanti valvole termostatiche a bassa inerzia termica, corredate dalla certificazione del fornitore, ovvero altro sistema di termoregolazione (di tipo modulante e agente sulla portata) con l'esclusione degli impianti di climatizzazione invernale progettati e realizzati per funzionare con temperature medie del fluido termovettore inferiore a 45 °C 5.

In particolare, come previsto dal D.M. Requisiti tecnici, le caldaie a condensazione devono avere un'efficienza energetica stagionale per il riscaldamento d'ambiente maggiore o uguale al 90% pari al valore minimo della classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione europea del 18 febbraio 2013 o, per le caldaie a condensazione di potenza superiore a 400 KW, con rendimento termico utile maggiore o uguale a 98,2%, misurato secondo le norme UNI EN 15502.

Per gli impianti con potenza termica utile nominale non superiore a 100 KW l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore. I requisiti possono essere comprovati tramite la scheda prodotto o caratteristiche tecniche facente parte delle informazioni rese dal fornitore ai sensi dei Regolamenti della Commissione n. 811/2013 e n.813/2013, riportante il valore dell'efficienza energetica stagionale del riscaldamento d'ambiente della caldaia. Il dispositivo di controllo della temperatura che deve appartenere alle classi V, VI oppure VIII della Comunicazione della Commissione 2014/C 207/02.

1.3.3 Le pompe di calore

Le pompe di calore, invece, devono garantire un rendimento termico utile riferito al potere calorifico inferiore a carico pari al 100% della potenza termica utile nominale maggiore o uguale a $93 + 2 \log (P_n)$, dove $\log P_n$ è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del singolo generatore, espressa in KW, e dove per

valori di P_n maggiori di 400 KW si applica il limite massimo corrispondente a 400 KW. Per impianti con potenza termica utile nominale non superiore a 100 KW l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore.

Per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore aventi potenza termica utile maggiore, invece, l'asseverazione contiene le seguenti ulteriori specificazioni:

- è stato adottato un bruciatore di tipo modulante;
- la regolazione climatica agisce direttamente sul bruciatore;
- è stata installata una pompa di tipo elettronico a giri variabili o sistemi assimilabili;
- il sistema di distribuzione è messo a punto ed equilibrato in relazione alle portate.

1.3.4 I sistemi ibridi

Quanto ai sistemi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, per l'agevolazione occorre che sia attestato che:

- a) il sistema ibrido è costituito da pompa di calore e caldaia a condensazione, espressamente realizzati e concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- b) il rapporto tra la potenza termica utile nominale della pompa di calore e la potenza termica utile nominale della caldaia è minore o uguale a 0,5;
- c) il COP/GUE della pompa di calore rispetta i limiti di cui all'allegato F al presente decreto;
- d) la caldaia è del tipo a condensazione ed avere rendimento termico utile, a carico pari al 100% della potenza termica utile nominale (per le caldaie ad acqua con temperature minima e massima rispettivamente di 60 e 80 °C) maggiore o uguale a $93 + 2 \log(P_n)$, dove $\log(P_n)$ è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del singolo generatore, dove per valori di P_n maggiori di 400 KW si applica il limite massimo corrispondente a 400 KW;
- e) per impianti di potenza utile della caldaia superiore a 100 KW, è stato adottato un bruciatore di tipo modulante, la regolazione climatica agisce direttamente sul bruciatore, è stata installata una pompa di tipo elettronico a giri variabili o sistemi assimilabili e che il sistema di distribuzione è messo a punto ed equilibrato in relazione alle portate.

1.4 Gli impianti di microgenerazione e i collettori solari

Quanto agli impianti di microgenerazione, sistemi che consentono la produzione combinata di elettricità e di calore, la configurazione più comune di un microgeneratore consiste nell'abbinamento tra un motore a

gas, la cui energia meccanica viene trasformata in energia elettrica, e un sistema di recupero del calore di scarto per la produzione di energia termica. Per l'agevolazione l'asseverazione deve attestare:

- a) che l'intervento, sulla base dei dati di progetto, conduce a un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20 per cento;
- b) che tutta l'energia termica prodotta sarà utilizzata per soddisfare la richiesta termica per la climatizzazione degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria.

Qualora sia previsto il mantenimento del generatore precedentemente installato con funzione di back-up, l'asseverazione ne deve riportare le motivazioni.

All'asseverazione inoltre deve essere allegata la dichiarazione del fornitore dell'unità di microgenerazione sulle prestazioni energetiche e in cui si attesti l'assenza di dissipazioni tecniche, variazioni del carico, regolazioni della potenza elettrica, rampe di accensione e spegnimento di lunga durata, altre situazioni di funzionamento modulabile che determinano variazioni del rapporto energia elettrica/energia termica.

A questi impianti si aggiungono anche quelli con i collettori solari, new entry grazie alle modifiche parlamentari, ossia gli impianti che forniscono acqua calda sanitaria e di supporto al sistema di riscaldamento.

1.5 Gli impianti geotermici altamente efficienti

Infine per i comuni non metanizzati è stata ammessa la possibilità di usufruire del Superbonus anche per l'allaccio al teleriscaldamento ad elevata efficienza. Questa definizione fa riferimento all'articolo 2, comma 2, lettera tt), del dlgs 4 luglio 2014, n. 102 "Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica" in base al quale è da intendersi un sistema di teleriscaldamento così definito un sistema che usa, in alternativa, almeno:

- a) il 50 per cento di energia derivante da fonti rinnovabili;
- b) il 50 per cento di calore di scarto;
- c) il 75 per cento di calore cogenerato;
- d) il 50 per cento di una combinazione delle precedenti.

1.6 Le regole per gli edifici unifamiliari

Anche per quel che riguarda invece gli interventi effettuati sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di

edifici plurifamiliari, il Superbonus per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti spetta in caso di:

- impianti a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013;
- impianti a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- impianti di microgenerazione;
- impianti a collettori solari.

In riferimento alla tipologia di impianto da sostituire, occorre tener conto di quanto stabilito con il decreto legislativo 10 giugno 2020 n.48: "Attuazione della direttiva (UE)2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia". Il D.lgs interviene infatti, tra l'altro, sulla definizione di impianto termico. Secondo il testo, dunque, **per "impianto termico" si intende un "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".** Sparisce quindi con questa definizione il riferimento alle stufe singole che in precedenza rientravano nella definizione di impianto di riscaldamento a patto che fossero fisse e con una potenza nel focolare complessivamente superiore a 5KW.

La nuova normativa è in vigore dall'11 giugno 2020. Di conseguenza **non è più possibile avere l'ecobonus, e quindi neppure il Superbonus, installando ex novo un impianto di riscaldamento al posto di un sistema di stufe.**

Resta invece la possibilità di usufruire dell'ecobonus installando caldaie a biomasse nel caso in cui l'immobile sia sprovvisto di impianto di riscaldamento.

1.6.1 Se non c'è il metano anche caldaie a biomasse ma solo a 5 stelle

In riferimento alle caldaie a biomasse, peraltro, la loro installazione può usufruire del Superbonus per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento in una villetta o comunque in un edificio unifamiliare, solo nelle aree non servite dal metano e nei comuni per i quali non sono in corso procedure di infrazione per la qualità dell'aria. In questo caso l'agevolazione è ammessa

esclusivamente nel caso di caldaie alimentate a biomassa a 5 stelle, come espressamente previsto dal D.M. Requisiti tecnici.

Si tratta delle caldaie, così classificate in base alle indicazioni contenute nel Decreto 7 novembre 2017 n. 186 del Ministero dell'Ambiente ("Regolamento recante la disciplina dei requisiti, delle procedure e delle competenze per il rilascio di una certificazione dei generatori di calore alimentati a biomassa combustibili solide", pubblicato in G.U. n. 294 del 18 dicembre 2017). La nuova classe certifica stufe, camini, inserti e caldaie a biomassa che garantiscono emissioni di polveri in atmosfera ridotte fino all'80 per cento rispetto agli apparecchi ad una sola stella.

1.7 Le regole per gli immobili vincolati

Infine in riferimento agli immobili vincolati, posto l'obbligo di rispettare la riduzione di almeno due classi di consumo energetico, il comma 2 dell'art. 119 consente di ottenere il Superbonus anche se non possono essere realizzati interventi sull'involucro esterno dell'edificio. Il comma precisa infatti che qualora l'edificio sia sottoposto a vincoli paesaggistici e/o architettonici (dlgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"), o nel caso in cui gli interventi sull'esterno dell'edificio siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il Superbonus si applica comunque a tutti gli interventi "trainati" anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti.

1.8 Le spese per le prestazioni professionali

In ogni caso per tutti gli immobili e le tipologie di intervento, secondo quanto espressamente indicato dalla circolare 24, tra le spese ammesse alla detrazione del 110 per cento sono sempre ricomprese anche le spese di carattere preliminare necessarie per valutarne la fattibilità dell'intervento e il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico richiesti dalle norme.

L'Agenzia delle entrate ha dunque precisato che, oltre alle spese per la messa a punto del progetto vero e proprio (che rientrano tra quelle agevolate come indicato dal DM 4 agosto 2020), sono ammesse alla detrazione maggiorata, sempre nei limiti previsti, anche le spese per la verifica della fattibilità dell'intervento e del raggiungimento dei requisiti di risparmio energetico necessari per ottenere il Superbonus. Come indicato si tratta di tutte le spese di spese preliminari necessarie quali quelle sostenute per:

- effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- ispezione e prospezione;
- altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori.

Unica condizione richiesta per la detrazione è che gli interventi che danno diritto al Superbonus vengano effettivamente realizzati.

2.

Gli interventi antisismici

Per quanto riguarda gli interventi "trainanti", il Superbonus, in base a quanto stabilisce il comma 4 dell'art. 119, è riconosciuto anche per le spese di consolidamento antisismico. In questo caso, però, tra gli interventi trainati rientra solo l'installazione di pannelli fotovoltaici.

2.1 La tipologia delle opere

Come precisato dalle norme godono della detrazione maggiorata al 110 per cento tutti gli interventi ricompresi dell'art. 16-bis, comma 1, lett. i), del TUIR e commi da 1-bis a 1 septies art. 16 dl 63/2013, relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3. In dettaglio si tratta 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, realizzati sulle parti strutturali degli edifici;
- interventi di riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una o due classi inferiori, ed effettuati anche mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici.

In entrambi i casi le procedure di autorizzazione ai lavori debbono essere iniziate dopo il 1° gennaio 2017.

L'aliquota più elevata si applica, infine, anche alle spese sostenute per l'acquisto di unità immobiliari parte di edifici oggetto di interventi antisismici effettuati mediante demolizione e ricostruzione dell'immobile da parte di imprese che entro 18 mesi dal termine dei lavori provvedano alla successiva rivendita. In questo ambito il Superbonus spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente ad uno degli interventi citati nel rispetto dei limiti di spesa previsti.

Per espressa previsione normativa, gli interventi antisismici possono essere effettuati su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle due unità in quanto, l'unico requisito richiesto è che tali unità si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Il limite a due unità immobiliari in relazione alle quali è possibile ottenere il Superbonus è infatti previsto dal comma 10 dell'art. 119 solo per gli interventi di efficientamento energetico (commi da 1 a 3).

2.2 Le polizze catastrofali

In caso di cessione del sismabonus maggiorato al 110 per cento il comma 4 prevede la possibilità di cedere il credito alle società di assicurazione che emettono polizze cosiddette "catastrofali", ossia le polizze che permettono di assicurare la casa e quanto in essa contenuto, per i danni che potrebbe subire in caso di eventi causati da catastrofi naturali quali terremoto, alluvione, inondazioni. Per queste polizze è riconosciuta la detrazione del 19 per cento sul premio pagato. In caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione sul premio pagato passa al 90 per cento.

Come chiarito dalle Entrate, però, **la detrazione per i premi assicurativi non può essere "ceduta" in quanto l'articolo 121 del decreto Rilancio non fa riferimento a questa possibilità. Quindi l'impresa di assicurazione potrà acquisire il credito corrispondente al sismabonus ma non il credito corrispondente alla detrazione spettante per il premio assicurativo.**

2.3 il monitoraggio degli edifici

Infine con il comma 4-bis dell'art. 119 è stata prevista la possibilità di ricomprendere nel sismabonus anche gli interventi di realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici. Per avere l'agevolazione, però, è necessario che il sistema sia installato a fronte degli interventi di consolidamento realizzati.

3.

I limiti di spesa

Con l'introduzione del Sismabonus sono stati previsti per gli interventi trainanti limiti di spesa differenziati in base al numero di immobili che fanno parte dell'edificio. Superbonus solo per gli edifici ad uso residenziale per la maggior parte della superficie. Agevolazioni "ristrette" per i proprietari unici di immobili con più unità singolarmente accatastate.

3.1 Solo edifici in maggioranza ad uso residenziale

Per quel che riguarda per prima cosa gli interventi di coibentazione, i limiti di spesa previsti dalla lettera a) del comma 1 dell'art. 119 sono i seguenti:

- 50.000 euro per gli immobili unifamiliari e le unità funzionalmente indipendenti;
- 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Per la sostituzione di impianti di riscaldamento, la lettera b) prevede invece i seguenti tetti di spesa:

- 30.000 euro per gli immobili unifamiliari e le villette a schiera;
- 20.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio fino a otto unità immobiliari;
- 15.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oltre le otto unità immobiliari.

Attenzione, però: come chiarito dalla circolare 24, per gli **interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. In questo caso qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricompre nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Invece se la percentuale risulta inferiore, è**

comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

Se la detrazione è ammessa, questa spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine).

3.2 Immobili unifamiliari e unità indipendenti

Il Superbonus come risulta dalla lista degli interventi, è destinato:

- ai condomini;
- agli edifici unifamiliari;
- alle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti.

Le definizioni di queste ultime tipologie di immobili sono espressamente individuate dal D.M. Requisiti tecnici. Il testo precisa infatti che "per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare". Una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso/autonomo esclusivo) e la presenza di un "accesso autonomo dall'esterno", presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.

La circolare dell'Agenzia precisa a questo proposito che **le unità immobiliari interessate vanno dunque individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito dell' «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto "l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto)".**

Quindi in base alle indicazioni dell'Agenzia il Superbonus è applicabile:

- alle villette a schiera in quanto dotate di ingresso autonomo dall'esterno e di norma unifamiliari;
- alle ville bi o trifamiliari purchè ciascun appartamento sia dotato di un accesso dall'esterno del tutto indipendente dagli altri.

3.3 I conteggi in condominio

Come visto la legge differenzia gli importi detraibili in base al numero di immobili che compongono il condominio. Quale sia il corretto criterio applicabile in riferimento ai tetti di spesa quando l'edificio ha più di 8 unità lo precisa ancora una volta la circolare. L'Agenzia chiarisce infatti che per le prime le 8 unità per il conteggio va considerata sempre la spesa di 40.000, euro, mentre solo per le successive si applica l'importo ridotto.

Così in particolare per quanto riguarda la coibentazione, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro).

Sempre per quanto riguarda lo stesso edificio di 15 unità, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 265.000 euro, calcolato moltiplicando 20.000 euro per 8 (160.000 euro) e 15.000 euro per 7 (105.000 euro).

Si tratta comunque di un limite riferito al condominio e non ai singoli condomini per i quali la detrazione va sempre parametrata sulla spesa effettivamente sostenuta in base ai millesimi di proprietà. In sostanza, chiarisce la circolare, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare. Così ad esempio nel caso in cui in un edificio in condominio composto da 5 unità immobiliari siano realizzati interventi di isolamento termico delle superfici opache, per il quale il limite di spesa è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari (200.000 euro) ciascun condomino potrà calcolare la detrazione anche su un importo di spesa a lui imputata superiore a 40.000 euro.

Per quel che riguarda invece l'importo massimo di detrazione spettante in caso di edificio unifamiliare o unità immobiliare funzionalmente indipendente, questo va suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e documentato, come previsto per le altre detrazioni riferite alle spese di tipo edilizio. Quindi nel caso in cui siano effettuati più interventi agevolabili sullo stesso immobile il limite massimo di spesa detraibile è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Così ad esempio nel caso in cui moglie e marito comproprietari di un edificio unifamiliare sostengano spese per il cappotto (limite di spesa di 50.000 euro) e di sostituzione della caldaia (30.000 euro), avranno diritto ad una detrazione pari al 110 per cento, calcolata su un importo di spesa complessivamente pari a 80.000, da ripartire in base alla spesa effettivamente sostenuta da ciascuno.

3.4 Le regole per gli edifici di un solo proprietario

Alla luce dell'indicazione dei soggetti destinatari del Superbonus, ossia i condomini e gli edifici unifamiliari, l'Agenzia fornisce poi un importante chiarimento in riferimento alla possibilità di applicare il Superbonus in caso di edifici di un unico proprietario, o in comproprietà, ma con più unità singolarmente accatastate. L'Agenzia sottolinea a questo proposito che l'articolo 119 è riferita espressamente ai «condomini» e non alle "parti comuni" di edifici, per cui ai fini dell'applicazione dell'agevolazione l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista, secondo la quale il "condominio" costituisce una particolare forma di comunione in cui coesiste la proprietà individuale dei singoli condòmini, costituita dall'appartamento o altre unità immobiliari accatastate separatamente (box, cantine, etc.), ed una comproprietà sui beni comuni dell'immobile. Il condominio può svilupparsi sia in senso verticale che in senso orizzontale. Si tratta di una comunione forzata, non soggetta a scioglimento, in cui il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose comuni, sottrarsi al sostenimento delle spese per la loro conservazione e sarà comunque tenuto a parteciparvi in proporzione ai millesimi di proprietà. La nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscono su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne cede a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento, come chiarito dalla prassi in materia. Anche in presenza di un "condominio minimo", ovvero di edificio composto da un numero di proprietari non superiori a 8, si applicano le stesse disposizioni previste dal codice civile in ambito condominiale, fatto salvo l'obbligo di nomina di un amministratore.

Alla luce di queste considerazioni e del fatto con non sono mai citate dalla normativa le "parti comuni" di un edificio, sottolinea dunque l'Agenzia, il **Superbonus "non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti."**

3.4.1 Le questioni ancora aperte

Un cambio di prospettiva davvero di rilievo rispetto alle indicazioni fornite in passato, anche se forse non del tutto inatteso. Infatti se è vero che a partire dalla circolare ministeriale 121/1998 era stato chiarito che "Qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, tale soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni in quanto la locuzione "parti comuni di edificio residenziale" deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori", c'è già stata una prima eccezione a queste indicazioni con il bonus facciate.

Anche per questa agevolazione, infatti, la detrazione è rapportata all'edificio: nel caso dei condomini la spesa va quindi ripartita per millesimi, mentre per gli immobili di un unico proprietario la detrazione è unica a prescindere dal numero di appartamenti nei quali è suddiviso il fabbricato.

Inoltre a ben guardare quella prevista per il Superbonus è a tutti gli effetti una norma antielusiva che si lega peraltro al vincolo contenuto nel comma 10 dell'art. 119 che limita a due il numero di unità immobiliari singole sulle quali è applicabile il Superbonus, al netto dei lavori effettuati sulle parti comuni di edifici condominiali. L'Agenzia a questo proposito ricorda che in caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, realizzati su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongono di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari, il Superbonus spetta per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari, limitazione che non si applica per le spese sostenute per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Una indicazione che lascia aperti diversi dubbi ai quali l'Agenzia dovrà dare risposte.

In particolare:

- 1) spetta il Superbonus per la coibentazione dell'intero edificio di proprietà con diversi appartamenti singolarmente accatastati seppure con il tetto di spesa a 50.000 euro previsto per gli immobili unifamiliari?
- 2) In caso di sostituzione di un impianto di riscaldamento autonomo nei vari appartamenti, il proprietario unico dell'edificio, o i comproprietari, hanno diritto al limite di spesa di 30.000 euro per ciascun appartamento, in riferimento alle quote di possesso (comunque entro un massimo di due unità abitative), oppure il limite è unico e va suddiviso tra tutti i comproprietari a prescindere dal numero di impianti sostituiti?

3.5 No al Superbonus per gli immobili di lusso

Infine va sottolineato che il Superbonus non è in ogni caso riconosciuto ai proprietari di case che appartengono alle categorie di lusso, ossia accatastati nelle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville), A9 (castelli). **Il comma 15-bis, infatti, esclude dall'agevolazione tutti questi immobili senza alcuna distinzione tra prima e seconda casa, limitandosi a precisare che le disposizioni sul Superbonus non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9.**

3.6 L'ammontare del Sismabonus

Quanto infine agli importi di spesa ammessi al Superbonus, il decreto Rilancio non dà alcuna indicazione in materia, e spetta all'Agenzia delle entrate la quantificazione. Nella circolare 34 si precisa dunque che il tetto di spesa ammesso a godere della detrazione del 110 per cento è pari a:

- 96.000 euro, nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari. Il limite di spesa è annuale riferito all'immobile, e in caso di interventi di prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti occorre tenere conto anche delle spese sostenute in precedenza. L'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze, anche se accatastate separatamente;
- 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni condominiali.

Il limite di 96.000 euro costituisce il tetto massimo di spesa anche in caso di acquisto di case antisismiche ristrutturate da imprese.

4.

Gli interventi trainati

Condizione indispensabile per ottenere il Superbonus è la riduzione di due classi del consumo energetico dell'edificio. Questo risultato può essere raggiunto anche effettuando insieme all'intervento "trainante" uno degli interventi "trainati". In questo caso **la detrazione maggiorata si applica a tutti gli interventi considerati complessivamente e nei limiti di spesa previsti per ciascuno di questi.**

4.1 Gli interventi principali

Gli interventi trainati sono quelli elencati nel comma 2 dell'art. 119. Si tratta di tutti gli interventi per i quali è attualmente riconosciuto l'ecobonus, ossia quelli contenuti nell'art. 14 del dl 63/2013. Tra i principali troviamo in particolare:

- sostituzione serramenti e infissi;
- installazione schermature solari
- installazione pannelli solari per la produzione di acqua calda

In riferimento alle unità immobiliari unifamiliari e agli edifici funzionalmente indipendenti, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento può rientrare contemporaneamente tra gli interventi trainanti e trainati. In questo caso si applica comunque una sola agevolazione.

4.2 Infissi, porte e finestre

La detrazione relativa agli infissi riguarda tutte le tipologie di serramenti, compresi quindi porte e portoni, in grado di assicurare un miglioramento rendimento energetico rispetto a quelli in precedenza installati. L'intervento deve presentare le seguenti caratteristiche:

- 1) sostituzione di elementi già esistenti e/o sue parti;
- 2) riguardare stanze o vani riscaldati e quindi proteggerli verso l'esterno o verso vani non riscaldati;
- 3) assicurare un valore di trasmittanza termica (U_w) inferiore o uguale al valore di legge.

Quest'ultima dichiarazione può essere attestata dal produttore.

(1) Tabella 4a, art. 4, c. 4, lettera c) DPR 59/09. Valori limite della trasmittanza termica U delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi espressa in W/mq K.

Zona climatica	Dal 1/1/2006 U (W/mq °K)	Dal 1/1/2008 U (W/mq °K)	Dal 1/1/2010 U (W/mq °K)
A	5,5	5,0	4,6
B	4,0	3,6	3,0
C	3,3	3,0	2,6
D	3,1	2,8	2,4
E	2,8	2,4	2,2
F	2,4	2,2	2,0

Per quel che riguarda il dettaglio delle spese ammesse, la detrazione è riconosciuta per:

- fornitura e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- fornitura e posa in opera di scuri, persiane, avvolgibili, cassonetti (se solidali con l'infisso) e suoi elementi accessori, purché tale sostituzione avvenga simultaneamente a quella degli infissi (o del solo vetro);
- fornitura e posa in opera di porte d'ingresso;
- integrazioni e sostituzioni dei componenti vetrati.

In riferimento agli elementi a vetro caso ai fini della valutazione del valore della trasmittanza, l'ENEA ha precisato che si può considerare anche l'apporto degli elementi oscuranti.

Infine occorre considerare che a seguito all'entrata in vigore del dlgs 48/2020 occorre fare particolare attenzione alla qualifica degli installatori. L'articolo 7 del testo prevede infatti che dovranno essere stabiliti i requisiti degli operatori che provvedono all'installazione degli elementi edilizi e dei sistemi tecnici per l'edilizia, tenendo conto della necessità di garantire l'adeguata competenza degli operatori che provvedono all'installazione degli elementi edilizi e dei sistemi tecnici per l'edilizia, considerando tra l'altro il livello di formazione professionale, conseguito anche attraverso corsi specialistici e certificazioni. Non ci sono i termini per l'emanazione delle nuove norme, ma in ogni caso è consigliabile rivolgersi esclusivamente a installatori certificati volendo chiedere le agevolazioni.

4.3 Schermature solari

Fa parte degli interventi trainati anche l'installazione di schermature solari, che sono detraibili se rispettano specifiche caratteristiche. Si deve trattare, infatti, di prodotti che fanno parte di quelli contenuti nell'Allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 in materia di rendimento energetico nell'edilizia e che devono avere la relativa certificazione di conformità rispetto alle norme tecniche di riferimento. Debbono quindi riportare una delle seguenti classificazioni:

- UNI EN 13561 Tende esterne requisiti prestazionali compresa la sicurezza (in obbligatorietà della

- marcatura CE);
- UNI EN 13659 Chiusure oscuranti requisiti prestazionali compresa la sicurezza (in obbligatorietà della marcatura CE);
 - UNI EN 14501 Benessere termico e visivo certificato per caratteristiche prestazioni e classificazione
 - UNI EN 13363.01 Dispositivi di protezione solare in combinazione con vetrate con calcolo della trasmittanza totale e luminosa con metodo di calcolo semplificato;
 - UNI EN 13363.02 Dispositivi di protezione solare in combinazione con vetrate con calcolo della trasmittanza totale e luminosa, con metodo di calcolo dettagliato.

Di fatto corrispondono a queste classificazioni tutti gli schermi mobili, di qualunque materiale siano fatti, che permettono una regolazione del grado di apertura e quindi consentono di rispondere in maniera dinamica alle continue variazioni delle sollecitazioni solari nei confronti dell'interno dell'immobile. Si tratta quindi sostanzialmente di prodotti che favoriscono il risparmio energetico impedendo il surriscaldamento degli ambienti e riducendo, di conseguenza, l'utilizzo dei condizionatori.

Le tipologie di chiusure per le quali è applicabile l'agevolazione sono le seguenti:

- 1) tende da sole a telo avvolgibile;
- 2) tende a rullo;
- 3) tende a lamelle orientabili (veneziane);
- 4) tende frangisole.

Fanno parte della stessa categoria anche le coperture tessili per gazebo.

La detrazione è riconosciuta anche per le tipologie di schermature solari nelle quali sono integrate le zanzariere, che per questo debbono avere il relativo valore G_{tot} (classe di prestazione energetica) secondo la norma EN 14501.

In concreto, come chiarito dall'ENEA, per essere ammesse all'agevolazione le schermature:

- 1) devono essere a protezione di una superficie vetrata;
- 2) devono essere applicate in modo solidale con l'involucro edilizio e non liberamente montabili e smontabili dall'utente;
- 3) possono essere applicate, rispetto alla superficie vetrata, all'interno, all'esterno o integrate;
- 4) possono essere in combinazioni con vetrate o autonome (aggettanti);
- 5) devono essere mobili;
- 6) devono essere schermature "tecniche", vale a dire diverse da semplici elementi di arredo.

Nell'ambito di questi prodotti l'ENEA ha chiarito che per le chiusure oscuranti di singole vetrate (persiane, veneziane, tapparelle, ecc.), vengono considerati validi tutti gli orientamenti. Per le schermature non in combinazione con vetrate, vengono escluse quelle con orientamento Nord.

4.4 Pannelli solari

Per quel che riguarda invece i pannelli solari per la produzione di acqua calda, occorre rispettare regole specifiche in relazione alla tipologia di impianto. In particolare:

- i pannelli solari e i bollitori impiegati devono essere garantiti per almeno cinque anni;
- gli accessori e i componenti elettrici ed elettronici devono essere garantiti almeno due anni;
- devono possedere anche la certificazione solar keymark;
- i pannelli solari devono possedere una certificazione di qualità conforme alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976 rilasciata da un laboratorio accreditato. Sono equiparate alle norme UNI EN 12975 e UNI EN 12976 le norme EN 12975 e EN 12976 recepite da un organismo certificatore nazionale di un Paese membro dell'Unione Europea o della Svizzera;
- l'installazione dell'impianto deve essere eseguita in conformità con i manuali di installazione dei principali componenti.

4.5 I tempi di realizzazione degli interventi

Come detto tutti questi interventi sono ammessi a godere del Superbonus a patto che siano realizzati "congiuntamente" ad uno degli interventi trainanti. Quindi, considerando ad esempio uno degli interventi più comuni, ossia la sostituzione degli infissi, attualmente agevolata al 50 per cento, è possibile ottenere il Superbonus del 110 per cento in queste situazioni:

- 3) per gli immobili in condominio se il condominio:
 - provvede alla coibentazione dell'edificio diminuendo di due classi il rendimento energetico e/o
 - sostituisce l'impianto di riscaldamento centralizzato
- 4) per gli edifici unifamiliari:
 - se si sostituisce l'impianto di riscaldamento.

Non è invece possibile per il proprietario di un immobile in condominio ottenere la detrazione del 110 per cento nel caso in cui provveda a coibentare dall'interno il suo appartamento anche se riduce di due classi il rendimento energetico. Come chiarito dall'Agenzia delle entrate infatti in riferimento alle tipologie di edifici occorre tener presente che ai fini del Superbonus è possibile realizzare interventi:

- sia trainanti, sia trainati su parti comuni di edifici residenziali in condominio;
- sia trainanti, sia trainati su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze;

- sia trainanti, sia trainati su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari;
- solo trainati su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio.

Quanto alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti, l'Agenzia precisa che questa condizione è soddisfatta se «le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti». Quindi ai fini dell'applicazione del Superbonus:

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

- le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Così ad esempio in caso di spese per la sostituzione dell'impianto di riscaldamento effettuate a marzo, quindi al di fuori del Superbonus, non potrà beneficiare dell'aliquota maggiorata neanche per le spese sostenute per la sostituzione delle finestre o per l'installazione di impianti fotovoltaici (interventi trainati) ancorché i relativi pagamenti siano effettuati successivamente all'entrata in vigore delle norme, ad esempio, a settembre 2020.

Analogamente nel caso in cui il condominio realizzi un intervento di sostituzione dell'impianto termico (intervento trainante) e il condomino, al quale sono imputate spese per tale intervento pari, ad esempio, a 10.000 euro, effettui 31 interventi trainati, sostituendo sulla propria unità immobiliare, gli infissi con una spesa pari a 20.000 euro, nonché installando le schermature solari, con una spesa pari a 5.000 euro, avrà diritto ad una detrazione pari a 38.500 euro (110 per cento di 35.000 euro).

4.6 Altre spese detraibili

In analogia con quanto previsto per gli interventi di tipo edilizio e di efficientamento energetico che danno diritto alle varie detrazioni, la circolare conferma che rientrano tra le spese per le quali è riconosciuto il Superbonus al 110 per cento anche quelle accessorie ai vari interventi, sia nel caso degli interventi trainanti che di quelli trainati. Si tratta dunque di spese per:

- progettazione dei lavori;
- acquisto dei materiali;
- installazione di ponteggi;
- smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori;

- imposta di bollo e diritti pagati per la richiesta dei titoli abitativi edilizi;
- oneri comunali di urbanizzazione per la ristrutturazione;
- spese deliberate dall'assemblea quale compenso dell'amministratore per seguire la vicenda;
- parcella per la direzione dei lavori;
- tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

Inoltre, come previsto espressamente dal comma 15 dell'art. 119, rientrano tra le spese detraibili per gli interventi che danno diritto al Superbonus anche quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni necessarie alla detrazione.

5.

Fotovoltaico e colonnine di ricarica

Detrazione nella misura del 110 per cento estesa anche agli interventi di installazione di impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici sempre però **a patto che l'installazione sia abbinata agli interventi trainanti.**

5.1 Il fotovoltaico

Per il fotovoltaico, come stabilisce il comma 5 dell'art. 119, il Superbonus è ammesso come intervento trainato sia in caso di riqualificazione energetica dell'immobile che di sismabonus. Sono agevolati esclusivamente gli impianti per l'autoconsumo, quindi fino a 20 KW.

La norma precisa l'ambito dell'autoconsumo in sito, adeguandolo all'articolo 22 della Direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili (cosiddetta RED II). La Direttiva ha previsto la possibilità di realizzare configurazioni di autoconsumo composte da una pluralità di utenti che, sfruttando la rete elettrica di distribuzione, "condividono", ovvero auto-consumano istantaneamente, l'energia prodotta dagli impianti a fonti rinnovabili. Si tratta di una disposizione recepita con l'articolo 42-bis del dl 162/2019, che ha reso possibile auto-consumare istantaneamente attraverso la condivisione dell'energia prodotta da impianti a fonti rinnovabili. Richiamata anche la possibilità tecnica di autoconsumo tramite condivisione, al fine di non incorrere nel paradosso di favorire l'autoconsumo singolo e non quello operato collettivamente, ad esempio, da tutti i condomini, cui corrisponde ovviamente un maggior beneficio in termini di bilanciamento ed equilibrio del sistema elettrico.

L'importo di spesa è differenziato a seconda della tipologia di intervento sull'edificio in questo modo:

- a) in caso di interventi di ristrutturazione:
 - è pari a 48.000 euro e comunque entro un massimo di 2.400 euro per ogni KW di potenza nominale dell'impianto;
- b) in caso di interventi di trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, interventi di

nuova costruzione, e interventi di ristrutturazione urbanistica (articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) DPR 380/2001):

- il limite di spesa è ridotto a 1.600 per ogni KW di potenza nominale.

Il **comma 6** ha esteso l'agevolazione anche ai sistemi di accumulo integrati nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni KW di capacità di accumulo.

Come chiarito dalla circolare delle entrate il Superbonus è ammesso però solo per i sistemi di accumulo installati in relazione agli impianti a loro volta agevolati.

Il **comma 7** ha poi limitato la detrazione ai soli casi di cessione in favore del Gestore dei servizi energetici-GSE dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo. L'agevolazione inoltre non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto (articolo 25-bis del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91).

5.2 No alla cumulabilità con altre agevolazioni

La detrazione in ogni caso non è cumulabile con altri incentivi pubblici e altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione, e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura. Inoltre il limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni KW di potenza nominale in caso di interventi effettuati su edifici soggetti a ristrutturazione edilizia quali in particolare demolizione e ricostruzione, in caso di nuova costruzione o di interventi di ristrutturazione urbanistica.

5.3 Le comunità energetiche

Per quel che riguarda infine le «Comunità energetiche rinnovabili» costituite in forma di enti non commerciali o di condomini ai sensi dell'art. 42-bis dl 162/2019, il Superbonus è riconosciuto per le sole alle spese sostenute per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti.

In questo caso il Superbonus si applica sul costo dell'impianto fino alla potenza di 20 KW e per la quota riferita alla eccedenza (e, comunque, fino a 200 KW) spetta la detrazione pari al 50 per cento delle spese di cui all'art. 16-bis, lett. h), del TUIR, e fino a un ammontare complessivo di spesa non superiore a 96.000 euro riferito all'intero impianto.

Per l'individuazione dei limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da questi impianti incentivati occorrerà fare riferimento ad apposito decreto che verrà emanato dal Ministero dello sviluppo economico.

5.4 Le colonnine di ricarica

La disposizione contenuta nel **comma 8**, poi, riconosce la Detrazione maggiorata anche per l'installazione di colonnine di ricarica per i veicoli elettrici negli edifici che godono del Superbonus. Le spese sono quelle relative all'acquisto e alla posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, ivi inclusi i costi iniziali per la richiesta di potenza addizionale fino ad un massimo di 7 KW, incluse le opere strettamente funzionali alla realizzazione dell'intervento. Deve trattarsi di infrastrutture dotate di uno o più punti di ricarica di potenza standard e non accessibili al pubblico. Le spese devono essere di ammontare non superiore a 3.000 euro.

Come chiarito dalle Entrate **il limite di spesa è annuale ed è riferito a ciascun intervento di acquisto e posa in opera delle infrastrutture di ricarica. Il limite è, inoltre, riferito a ciascun contribuente e costituisce, pertanto, l'ammontare massimo di spesa ammesso alla detrazione anche nell'ipotesi in cui, nel medesimo anno, il contribuente abbia sostenuto spese per l'acquisto e la posa in opera di più infrastrutture di ricarica.**

Ai fini dell'applicazione del Superbonus, comunque, l'installazione deve essere eseguita congiuntamente ad un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

6.

Le asseverazioni

La riduzione delle classi energetiche dell'edificio deve essere asseverata. Obbligatoria la trasmissione della documentazione all'ENEA da parte del tecnico abilitato. Ai fini del Superbonus va attestata anche la congruità della spesa.

6.1 La riduzione di due classi

Il **comma 3 dell'art. 119** indica i requisiti minimi da rispettare ai fini della fruizione dell'agevolazione, prevedendo uno standard elevato. **Gli interventi dovranno assicurare, infatti, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.** Il rispetto dei requisiti dovrà essere dimostrato mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Inoltre per la coibentazione dovranno essere utilizzati esclusivamente i materiali che rispettano i criteri ambientali minimi (CAM) previsti per le costruzioni, sia per quel che riguarda l'efficienza energetica che per la possibilità di riciclo dei materiali stessi. L'utilizzo dei materiali previsti dalle norme ambientali deve essere attestato dal progettista dei lavori (comma 13).

La riduzione del fabbisogno energetico è una condizione indispensabile per il Superbonus anche in caso di edifici che già sono in una classe energetica alta. Quindi anche quando l'unità immobiliare è già nella penultima (terzultima) classe, il conseguimento della classe energetica più alta è obbligatorio, anche se non è possibile salire di classi. Così in particolare, chiarisce la circolare, se l'edificio si trova in classe energetica "A3" basterà salire alla classe successiva "A4" per veder riconosciuta la detrazione nella misura del 110 per cento.

6.2 Gli attestati

Condizione indispensabile per ottenere il visto è quella di avere l'asseverazione dei tecnici sui lavori effettuati.

In dettaglio:

- a) per quanto riguarda i lavori di efficientamento energetico:
- i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'ENEA;
- b) per quanto riguarda il consolidamento antisismico:
- l'efficacia al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Con il D.M. del 4 agosto sono state dettate le regole per l'asseverazione. In particolare per quel che riguarda l'A.P.E. non sono ammessi gli attestati redatti tramite l'utilizzo di software basati su metodi di calcolo semplificati.

Gli A.P.E. per i condomini in particolare, dovranno quindi essere predisposti considerando l'edificio nella sua interezza, considerando i servizi energetici presenti nella situazione ante-intervento. Per la redazione degli A.P.E. convenzionali tutti gli indici di prestazione energetica dell'edificio considerato nella sua interezza, compreso l'indice E_{pgl}, n_{ren}, rif standard (2019/21) che serve per la determinazione della classe energetica dell'edificio, si calcolano a partire dagli indici prestazione energetica delle singole unità immobiliari. In particolare ciascun indice di prestazione energetica dell'intero edificio è determinato calcolando la somma dei prodotti dei corrispondenti indici delle singole unità immobiliari per la loro superficie utile e dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio.

6.2.1 Asseverazioni a stato avanzamento lavori

Con il **comma 13-bis**, l'art. 119 consente il **rilascio dell'asseverazione anche a stato di avanzamento dei lavori (SAL). Non potranno comunque essere previsti più di due SAL per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento (comma 1-bis art. 121)**. Con questa modifica sarà possibile quindi scontare i lavori in corso d'opera.

6.3 I costi congrui

In riferimento invece alla congruità dei costi che deve essere oggetto dell'asseverazione prevista dal comma dell'art. 119, il D.M. Requisiti tecnici precisa che il tecnico abilitato che la sottoscrive deve allegare il computo metrico e asseverare che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento. In alternativa il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "Prezzi informativi dell'edilizia" edite dalla casa editrice DEI- Tipografia del Genio Civile;
- b) nel caso in cui i prezziari di cui alla lettera a) non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso. In tali casi, il tecnico può anche avvalersi dei prezzi indicati all'Allegato I. La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione.

Il D.M. chiarisce inoltre che **sono ammessi alla detrazione gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, nonché per l'asseverazione, secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016.**

A tutela dei contribuenti diventa obbligatoria, per i professionisti interessati, la stipula di una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500 mila euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

6.4 Il Visto di conformità

Il visto di conformità è obbligatorio per poter usufruire del Superbonus, in base a quanto previsto dal comma 11 dell'art. 119. Il visto di conformità (**comma 11**) deve essere apposto sui dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta maggiorata. Per poter effettuare l'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura ai **solli fini del Superbonus, il decreto**

Rilancio prevede l'obbligo di richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati ossia:

- gli iscritti nell'Albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o in quello dei consulenti del lavoro, abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni;
- I soggetti iscritti nei ruoli dei periti ed esperti tenuti dalle Camere di commercio abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni;
- I responsabili dell'assistenza fiscale dei CAF.

Il contribuente che intende ottenere il rilascio del visto di conformità deve esibire al professionista abilitato o al CAF la documentazione necessaria per consentire la verifica della conformità dei dati esposti o da esporre nella dichiarazione.

Il **comma 12** stabilisce che I dati relativi all'opzione dovranno essere comunicati esclusivamente in via telematica come già previsto per tutte le altre operazioni di cessione del credito.

In ogni caso è stato specificato che **il soggetto che rilascia il visto di conformità verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.**

Il **comma 14** prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa da 2.000 a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. L'organo addetto al controllo è il Ministero dello sviluppo economico.

Il **comma 15** precisa che rientrano tra le spese detraibili nell'ambito del Superbonus anche quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni nonché quelle relative al visto di conformità.

7.

Detrazione, sconto o cessione

Il Superbonus è riconosciuto esclusivamente ai soggetti IRPEF al di fuori delle attività professionali e ai soggetti IRES espressamente indicati dalle norme. Con la circolare 24 l'Agenzia delle entrate ha riconosciuto la possibilità di optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura anche in caso di redditi soggetti ad imposta sostitutiva o a tassazione alla fonte.

7.1 I beneficiari ai sensi di legge

Come stabilito dal comma 9 il Superbonus è riconosciuto esclusivamente a:

- condomini;
- persone fisiche che non agiscono non nell'esercizio di imprese, arti o professioni;
- IACP comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali, 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 per gli interventi effettuati fino al 30 giugno 2022;
- cooperative a proprietà indivisa per gli interventi realizzati sugli immobili assegnati ai soci;
- ONLUS e associazioni di promozione sociale;
- associazioni sportive dilettantistiche per gli interventi di efficientamento energetico realizzati sugli spogliatoi.

7.2 Le persone fisiche

Per quanto riguarda le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, la circolare dell'Agenzia fornisce una lunga serie di chiarimenti. Innanzitutto precisa che la detrazione, riguarda tutti i contribuenti, residenti e non residenti, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati.

In particolare, i soggetti beneficiari devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. La mancata registrazione dell'atto, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del pagamento delle spese, se precedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

In analogia a quanto previsto per le altre detrazioni relative agli interventi di tipo edilizio e di efficientamento energetico, possono godere della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del TUIR (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) e conviventi di fatto, che sostengano le spese per la realizzazione dei lavori a patto che:

- siano conviventi con il proprietario o il detentore dell'immobile alla data di inizio dei lavori o al momento del pagamento delle spese, se precedente;
- si tratti di interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicitarsi la convivenza.

La detrazione in sostanza, pertanto, non spetta al familiare nel caso di interventi effettuati su immobili che non sono a disposizione in quanto già locati o concessi in comodato.

7.3 I titolari di partita IVA

Quanto poi ai titolari di partita IVA, l'Agenzia sottolinea che con la locuzione «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», il Legislatore ha inteso precisare che la fruizione del Superbonus riguardi unità immobiliari non riconducibili ai "beni relativi all'impresa" (art. 65 del TUIR) o a quelli strumentali (arti. 54, comma 2, del TUIR). Di conseguenza la detrazione spetta ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, solo nel caso in cui le spese riguardino interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi:

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

Questa limitazione però, in base alla stessa norma, riguarda esclusivamente gli interventi realizzati «su unità immobiliari», per cui **i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del Superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, in qualità, appunto, di condòmini. In tal caso, la**

detrazione spetta in relazione agli interventi riguardanti le parti comuni, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti siano immobili strumentali, unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero, infine, beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

In ogni caso il condominio ha diritto al Superbonus, come chiarito dall'Agenzia, esclusivamente nel caso in cui la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento. Di conseguenza solo in questa situazione è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni.

7.4 Detrazioni e termini di pagamento

La circolare ricorda anche che il Superbonus si riferisce alle spese sostenute nel 2020 o nel 2021. Per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, invece si riferisce ai periodi d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2020 e alla data del 31 dicembre 2021, mentre per gli IACP comunque denominati e gli enti aventi le stesse finalità sociali per le spese sostenute fino al 30 giugno 2022.

Sulla base di questi principi ai fini dell'individuazione del periodo d'imposta in cui imputare le spese stesse occorre fare riferimento:

- per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali, al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono. Ad esempio, un intervento ammissibile iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020 e 2021, consentirà la fruizione del Superbonus solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020 e 2021;
- per le imprese individuali al criterio di competenza e, quindi, alle spese da imputare al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti. Sono assimilabili a questi soggetti le imprese minori di cui all'articolo 66 del TUIR che, come chiarito con la circolare 13 aprile 2017, n. 11/E, sono sottoposte ad un regime "improntato alla cassa".

Per le spese sostenute da soggetti diversi relative ad interventi sulle parti comuni degli edifici, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, **la data del bonifico effettuato dal condominio**, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale da parte del singolo condomino.

Ad esempio, nel caso di bonifico eseguito dal condominio dopo il 1° luglio 2020, danno diritto al Superbonus anche le rate versate dal condomino nel 2019, nel 2020 e nel 2021 se in data antecedente alla scadenza dei termini della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020.

7.5 Se non c'è capienza nell'imposta

In ogni caso, come tutte le detrazioni dall'imposta lorda, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nella predetta imposta annua; pertanto, la quota annuale della detrazione che non trova capienza nell'imposta lorda di ciascun anno, non può essere utilizzata in diminuzione dell'imposta lorda dei periodi d'imposta successivi né essere chiesta a rimborso.

Nel caso di impossibilità ad utilizzare in tutto o in parte il Superbonus, come pure per semplice convenienza però, il comma 121 del dl Rilancio consente l'opzione tra cessione del credito e sconto in fattura. Opzione che, come chiarisce l'Agenzia, è riconosciuta a tutti i contribuenti persone fisiche che hanno un reddito, anche se non soggetto ad IRPEF.

È prevista infatti la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente per:

- a) un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- b) la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Quanto all'ammontare dello sconto in sé, già il comma 1 dell'art. 121 **precisa che il credito di imposta spettante al fornitore è pari alla detrazione originariamente spettante al beneficiario indipendentemente dal livello dello sconto applicato, mentre** lo sconto non potrà comunque essere superiore all'intero importo della spesa sostenuta. In ogni caso come chiarito definitivamente dal documento di prassi, non è obbligatorio cedere l'intero credito maturato, ovvero richiedere l'applicazione dello sconto in fattura per l'intero importo. E' infatti possibile un mix di opzioni diverse e, anche, la scelta di detrarre alcune rate e cedere le altre.

7.6 Sconto o cessione per chi ha redditi che non concorrono al reddito complessivo

In base a quanto indicato dalla circolare, dunque, **in linea generale il Superbonus non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva (ad esempio redditi assoggettati al regime forfettario, ma anche cedolare secca) ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. no tax area).** L'Agenzia apre però alla possibilità di optare, ai

sensi dell'art. 121, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione per lo sconto in fattura oppure optare per la cessione del credito. Ai fini dell'esercizio dell'opzione – prosegue la circolare - non rileva, infatti, la circostanza che il reddito non concorra alla formazione della base imponibile oppure che l'imposta lorda sia assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta, dal momento che l'obiettivo delle norme è quello di incentivare l'effettuazione degli interventi di risparmio energetico prevedendo meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione che non potrebbe essere utilizzata direttamente in virtù delle modalità di tassazione del contribuente potenzialmente soggetto ad imposizione diretta.

Ovviamente se i titolari di redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva possiedono anche redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo, possono utilizzare direttamente il Superbonus in diminuzione dalla corrispondente imposta lorda.

7.6.1 Le questioni aperte

La nuova posizione presa dalle Entrate è una novità rispetto al passato, già anticipata peraltro con la risposta 224 del 20 luglio 2020 con la quale era stata riconosciuta la possibilità di sconto o cessione del credito per i soggetti forfettari, in relazione al sismabonus.

Restano ora delle questioni aperte per casi specifici.

La circolare delle Entrate, infatti, fa riferimento alla necessità per il contribuente, ai fini della detrazione, di avere redditi imponibili. Così, ad esempio, si legge, non possono utilizzare l'opzione le persone fisiche non fiscalmente residenti in Italia che detengono l'immobile oggetto degli interventi in base ad un contratto di locazione o di comodato. Occorrerà chiarire, però, se l'opzione sia ammessa nel caso in cui i non residenti siano proprietari dell'immobile, quindi dotati di un reddito fondiario ancorché soggetto esclusivamente a IMU.

E ancora, visto che l'obiettivo delle norme è quello di agevolare prima di tutti gli interventi condominiali, nel caso di un soggetto disoccupato e senza reddito, proprietario dell'immobile in condominio, nel caso in cui i lavori fossero pagati dai genitori non conviventi, sarebbe possibile comunque effettuare l'opzione a fronte della possibilità per il condominio di ottenere lo sconto in fattura? E nel caso di percettori di redditi esenti IRPEF, come, ad esempio le borse di studio, come regolarsi?

Accanto alle questioni ancora aperte, comunque la circolare delle Entrate fornisce altri importanti chiarimenti in riferimento alle modalità di utilizzo della detrazione e/o dello sconto o cessione.

7.7 Opzioni ad ampio raggio

In caso di sconto in fattura **l'importo della detrazione spettante è calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta, comprensive dell'importo non corrisposto al fornitore per effetto dello sconto praticato. In presenza di diversi fornitori per il medesimo intervento, la detrazione spettante è commisurata all'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno di essi.**

Per i fornitori l'importo dello sconto praticato non riduce l'imponibile ai fini dell'imposta sul valore aggiunto ed è espressamente indicato nella fattura emessa a fronte degli interventi effettuati.

Quanto all'ammontare spettante alle parti interessate, l'Agenzia spiega che nel caso in cui il contribuente sostenga una spesa pari a 30.000 euro alla quale corrisponde una detrazione pari a 33.000 euro (110 per cento):

- a fronte dello sconto dell'intera fattura pari a 30.000 euro, il fornitore maturerà un credito d'imposta pari a 33.000 euro;
- nel caso in cui, invece, il fornitore applichi uno sconto "parziale" di 10.000 euro:
 - il fornitore maturerà un credito d'imposta pari a 11.000 euro;
 - il contribuente a scelta:
- potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari a 22.000 euro (110 per cento di 20.000 euro rimasti a carico);
 - potrà optare per la cessione del credito corrispondente all'importo rimasto a carico ad altri soggetti, inclusi istituti di credito e altri intermediari.

Le opzioni come visto sono varie, e **non c'è obbligo di esercitare la stessa opzione né in caso di comproprietari né in caso di condomini.**

In particolare **nel caso in cui più soggetti sostengano spese per interventi realizzati sul medesimo immobile di cui sono possessori, ciascuno potrà decidere se fruire direttamente della detrazione o esercitare le opzioni previste, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri.**

Allo stesso modo **per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.**

Quanto ai conteggi, ciascun condomino può cedere l'intera detrazione per la quota a lui imputabile calcolata:

- sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori;

oppure

- sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori.

Infine, come detto, si può scegliere di utilizzare la detrazione in parte e di optare per la restante parte per la cessione del credito.

L'opzione, infatti, può essere esercitata anche sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. L'opzione però si deve riferire a tutte le rate residue ed è irrevocabile. Ad esempio, si può scegliere di fruire delle prime due rate di detrazione spettante, indicandole nelle relative dichiarazioni dei redditi, e di cedere il credito corrispondente alle restanti rate di detrazione.

In ogni caso tutte le opzioni possono essere esercitate in riferimento all'ammontare dei lavori separatamente fatturati.

8.

Le opzioni per gli altri interventi edilizi

Come previsto dall'art. 121 del decreto Rilancio, le opzioni alternative all'uso diretto della detrazione sono offerte non solo in caso di Superbonus ma anche per tutti gli interventi che danno diritto alle detrazioni per i lavori edilizi agevolati. Le spese interessate sono quelle effettuate a partire dal 1° gennaio 2020 e fino al 31 dicembre 2021.

8.1 Gli interventi agevolati

Il comma 1 dell'articolo contiene la lista delle detrazioni, diverse dal Superbonus, per le quali è prevista l'opzione tra sconto e cessione del credito. Opzione ammessa, dunque, a prescindere dal fatto si usufruire o meno del Superbonus stesso. Si tratta di:

- a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del TUIR - detrazione 50 per cento in dieci anni;
- b) efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013 – detrazioni 50, 65, 75, 80, 85 per cento in 10 anni;
- c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del dl 63/2013 - detrazioni 50, 70,75, 80, 85 per cento in 5 anni;
- d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 - detrazione 90 per cento in 10 anni;
- e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del TUIR – detrazione 50 per cento in 10 anni;
- f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del dl 63/2013 – detrazione 50 per cento in 10 anni.

Con il comma 1-bis dell'art. 121, si consente di optare per la cessione e lo sconto ad ogni stato avanzamento lavori in relazione alla singola fattura emessa. Inoltre, si prevede che nel caso di opzione per la cessione o per lo sconto, gli stati di avanzamento dei lavori rilevanti ai fini dell'applicazione della misura in questione non possono essere più di due per ciascun intervento e, in ogni caso, che ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

8.2 La ristrutturazione

Per quanto riguarda invece l'articolo 16 bis del TUIR, che ha reso strutturale la detrazione per ristrutturazione, richiamato dal decreto, elenca in dettaglio gli interventi ammessi a godere dell'agevolazione fiscale che è prevista esclusivamente per gli immobili per uso abitativo e relative pertinenze e per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in questione.

Con le lettere a) e b) del comma 1 si precisa, quindi, che le opere di recupero del patrimonio edilizio esistente sono quelle definite dal Testo unico in materia edilizia, ossia:

a) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, ossia quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Questi interventi sono agevolabili solo se eseguiti su parti comuni. Rientrano in questa categoria interventi quali:

- demolizione e ricostruzione totale o parziale dei pavimenti (maioliche, parquet, linoleum);
- riparazione degli impianti tali da non comportare la creazione di nuovi volumi tecnici;
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modificare i preesistenti materiali e colori;
- tinteggiatura e rifacimento di intonaci interni;
- rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura con medesimi materiali;
- sostituzione di tegole e delle altre parti deteriorate e rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazione di balconi, terrazze con le relative pavimentazioni, balaustre;
- riparazioni delle recinzioni;
- sostituzione degli infissi esterni e dei serramenti senza modificare i materiali esistenti.

b) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Rientrano in questa categoria interventi quali:

- sostituzione di infissi esterni e serramenti di materiali diversi da quelli preesistenti;
- realizzazione e adeguamento di opere accessorie tali da non comportare aumento di volumi o di superfici utili, a meno che non si tratti di volumi tecnici (centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie);
- rifacimento di intonaci e tinteggiature esterne con colori e materiali diversi da quelli preesistenti;
- realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure o aperture interne tali da non modificare la distribuzione dei vani;
- consolidamento delle strutture;
- rifacimento strutture per eliminare infiltrazioni e umidità;
- sostituzione solai interpiano (senza modifica altezze interne);

- nuove scale o rifacimento rampe con pendenze diverse;
- opere necessarie al superamento di barriere architettoniche;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- sostituzione della copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
- sostituzione e tramezzature interne (demolizione e ricostruzione);
- interventi finalizzati al risparmio energetico (isolamento pareti, installazione di pannelli solari, sostituzione caldaia con una a più alto rendimento energetico);

c) **INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**, ossia interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, quali consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di accessori e impianti, eliminazione di elementi estranei. Rientrano in questa categoria interventi quali:

- modifiche distributive all'interno delle singole unità immobiliari (abbattimento pareti e realizzazione di stanze e corridoi);
- consolidamento con sostituzione di murature portanti;
- innovazione delle strutture verticali (realizzazione di nuove strutture portanti all'interno degli edifici);
- restauro delle facciate interne ed esterne;
- ripristino architettonico storico con eliminazione di parti aggiunte nel tempo all'edificio in contrasto con l'architettura originaria;
- adeguamento delle altezze interne degli ambienti alle norme di legge;
- apertura di finestre;
- realizzazione di balconi, logge e ballatoi.

d) **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**, ossia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Questi interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la demolizione e ricostruzione anche con sagoma diversa, ma nel rispetto della cubatura preesistente. Rientrano in questa categoria interventi quali:

- riorganizzazione delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- costruzione di servizi igienici in ampliamento della superficie o del volume;
- modifiche di elementi strutturali orizzontali (solai, travi) con variazione delle altezze;
- trasformazione delle destinazioni dei locali accessori in residenziali (cantina, autorimesse e posti auto, lavatoio e sottotetti);
- sostituzione integrale degli elementi verticali portanti dell'edificio;
- aumento delle superfici (chiusura balconi e terrazzi da adibire a vani abitabili) entro il limite del 20 per cento;

- interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Al di là di quest'ultimo caso specifico comunque, a fronte di ricostruzione con ampliamento, la detrazione per ristrutturazione è riconosciuta esclusivamente alla parte di immobile che corrisponde all'edificio preesistente.

Di seguito una lista esemplificativa degli interventi agevolabili sulla base delle disposizioni di legge

Accorpamenti di locali o di altre unità immobiliari	Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche unione di due unità immobiliari con opere esterne
Ampliamento con formazione di volumi tecnici	Demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) con opere interne ed esterne
Apertura interna	Apertura vano porta interna o apertura sul pianerottolo interno
Ascensore	Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente con altro avente caratteri essenziali diversi, oppure per adeguamento legge barriere architettoniche
Balconi	Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione
Barriere architettoniche	Eliminazione
Box auto/posto auto	Nuova costruzione, <i>purché reso pertinenziale ad una unità immobiliare di tipo abitativo</i>
Caldaia	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Caloriferi e condizionatori	Installazione o sostituzione purché finalizzata al risparmio energetico
Cancelli esterni	Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori)
Canna fumaria	Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti
Cantine	Effettuazione di suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati, Opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre
Citofoni, videocitofoni e telecamere	Sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti
Contenimento dell'inquinamento acustico	Opere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge

Cornicioni	Nuova formazione o rifacimento con caratteristiche diverse da quelle preesistenti
Davanzali finestre e balconi	Nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori)
Finestra	Nuova apertura o modifica di quelle preesistenti
Fognatura	Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente
Garage	Riparazioni e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti
Grondaie	Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente
Impianto elettrico	Sostituzione o integrazione per messa a norma
Impianto idraulico	Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente
Inferriata fissa	Nuova installazione, Sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente
Infissi e serramenti	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi (solo se riguarda l'intera facciata)
Lastrico solare	Rifacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti
Lucernari	Nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti
Mansarda	Modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso
Marciapiede	Nuova realizzazione su suolo privato
Montacarichi	Nuova installazione e sostituzione di quello preesistente con altro avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Muri di cinta	Realizzazione e sostituzione con modificazioni rispetto alla situazione preesistente
Muri esterni di contenimento	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma, materiali e colori
Muri interni	Nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in altra parte interna
Parapetti e balconi	Rifacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da

	quelli preesistenti
Parete esterna	Rifacimento anche parziale modificando materiali e colori (o anche solo i colori)
Parete interna	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte interna
Pavimentazione esterna	Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali
Pensilina protezione autovetture	Sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Persiana	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi
Piscina	Rifacimento modificando caratteri preesistenti
Porte	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa
Recinzioni	Realizzazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse
Saracinesca garage	Nuova installazione di qualsiasi tipo o sostituzione di quella preesistente con innovazioni
Scale esterna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti
Serra solare	Realizzazione su un'area aperta esterna o come volume tecnico
Sicurezza statica	Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote Adeguamento dell'altezza dei solai
Soppalco	Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione
Sottotetto	Riparazione modificando la posizione preesistente; sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie

	<i>(Detraibile, purché già compreso nel volume)</i>
Aree esterne	Rifacimento pavimentazione con caratteristiche diverse da quelle preesistenti
Tegole	Sostituzione con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti
Terrazzi	Rifacimento completo con caratteristiche diverse da quelle preesistenti (dimensioni o piano)
Tetto	Sostituzione dell'intera copertura Modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume
Veranda	Innovazioni rispetto alla struttura precedente, nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento; trasformazione del balcone
Vespajo	Rifacimento
Zoccolo esterno	Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi

Sono ammessi al beneficio fiscale delle detrazioni gli interventi di manutenzione finalizzati alla realizzazione di quello di più vasta portata e gli interventi di manutenzione ordinaria che servono a completare un intervento più vasto di ristrutturazione.

Rientrano nel primo caso, ad esempio:

- 1) l'installazione di ponteggi;
- 2) le spese per la piattaforma aerea;
- 3) l'installazione di una "linea vita" per interventi sul tetto;
- 4) le spese relative allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori;
- 5) le spese di smaltimento in discarica.

Sono invece interventi di completamento, tra l'altro:

- la tinteggiatura delle pareti in caso di rifacimento dell'impianto elettrico;
- l'acquisto di nuove porte interne in caso di nuove aperture o modifica della dimensione delle aperture preesistenti;
- la sostituzione dei pavimenti in caso di spostamenti di pareti;
- la sostituzione di piastrelle e sanitari, in caso di rifacimento dell'impianto idraulico.

La semplice sostituzione dei sanitari senza interventi sull'impianto o la trasformazione di una vasca in doccia, invece, sono tipologie di interventi che non consentono di usufruire delle agevolazioni in quanto rientrano nell'ambito della manutenzione ordinaria.

8.4 L'efficientamento energetico

I lavori di efficientamento energetico per i quali è possibile esercitare le opzioni previste sono tutti quelli elencati nell'art. 14 del dl 63/2013.

Nel decreto Requisiti tecnici la lista voce per voce con l'ammontare delle detrazioni spettanti o dei limiti di spesa ammessi e la relativa percentuale di detrazione.

ALLEGATO B

Tabella di sintesi degli interventi

1. Per gli interventi ammessi alle detrazioni fiscali di cui all'articolo 1, comma 1, sono riportati nella tabella 1 il riferimento legislativo, la detrazione massima o l'importo massimo ammissibile, la percentuale di detrazione e il numero di anni su cui deve essere ripartita la detrazione.

Tabella 1. - Interventi ammessi (*)

Tipo Intervento	Riferimento Normativo	Definizione intervento	Riferimento all'articolo 2 C. 1	Detrazione massima ammissibile € (*)	Spesa massima ammissibile €	Aliquota Detrazione %	Numero di anni su cui ripartire la detrazione
Riqualif. globale	C. 344, articolo 1 L. 296/2006	a) Riqualificazione energetica globale	lett. a)	100.000		65%	10
Involucro edilizio (ex comma 345)	C. 345, articolo 1 L. 296/2006	b) coibentazione di strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (**)	lett. b), p. i	60.000		65%	10
	C. 345 L. 296/2006	c) sostituzione di finestre comprensive di infissi (**)	lett. b), p. ii	60.000		50%	10
	C. 2 lett. b) articolo 14 DECRETO-LEGGE 63/2013	d) installazione di schermature solari	lett. b), p. iii	60.000		50 %	10
	C. 2. quater articolo 14 DECRETO-LEGGE.63/2013	e) interventi su parti comuni che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente (***)	lett. b), p. iv		40.000 (€)	70 %	10
	C. 2. quater articolo 14 DECRETO-LEGGE.63/2013	f) stessi interventi della superiore lettera e) che conseguono almeno le qualità medie di cui alle tabelle 3 e 4, dell'Allegato 1, al decreto 26/06/2015 "decreto Linee guida per la certificazione energetica" (***)	lett. b), p. v		40.000 (€)	75 %	10
	C. 2. quater. 1 articolo 14 DECRETO-LEGGE 63/2013	g) interventi di cui alle superiori lettere e) e f) realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente sono finalizzati alla riduzione del rischio sismico che determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore. (***)	lett. b), p. vi		136.000 (€)	80 %	10
	C. 2. quater. 1	h) interventi di cui alle	lett. b), p. vii		136.000	85 %	10

	articolo 14 DECRETO- LEGGE 63/2013	superiori lettere e) e f) realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente sono finalizzati alla riduzione del rischio sismico che determinano il passaggio il passaggio a due classi di rischio inferiore. (***)			(£)		
	C. 220, articolo 1 L. 160/2019	i) interventi sulle strutture opache verticali delle facciate esterne influenti dal punto di vista energetico o che interessino l'intonaco per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B ai sensi del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.	lett. b), p. viii			90 %	10
	C. 1 lett. a) Articolo 119 DECRETO- LEGGE 34/2019	j) interventi di isolamento delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio.	lett. b), p. ix		(#)	110%	5
Collettori Solari	C. 346, articolo 1 L. 296/2006	k) installazione di collettori solari termici	lett. c)	30.000		65%	10
	C. 1 lett. b) Articolo 119 DECRETO- LEGGE 34/2019		lett. d)		(S)	110%	5
	C. 1 lett. c) Articolo 119 DECRETO- LEGGE 34/2019		lett. d)	30.000	110%		5
Impianto di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria	C. 347, articolo 1 L. 296/2006 C.1 articolo 14 DECRETO- LEGGE 63/2013	l) caldaie a condensazione con efficienza energetica stagionale per il riscaldamento d'ambiente η_s maggiore o uguale al 90%	lett. e), p. i	30.000		50%	10
	C. 347, articolo 1 L. 296/2006 C.1 articolo 14 DECRETO-	m) intervento di cui al superiore punto l) contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle	lett. e), p. ii	30.000		65 %	10



ANTONELLA DONATI – I SUPERBONUS 110% DOPO I DECRETI ATTUATIVI

LEGGE 63/2013	classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02					
lett. b), C.1 articolo 119 DECRETO-LEGGE 34/2020	n) caldaie a condensazione con η_c maggiore o uguale al 90% su impianti centralizzati.	lett. e), p. iii		(S)	110 %	5
lett. c), C.1 articolo 119 DECRETO-LEGGE 34/2020			30.000		110 %	5
C. 347 articolo 1 L. 296/2006	o) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori d'aria calda a condensazione.	lett. e), p. iv	30.000		65 %	10
C. 347 articolo 1 L. 296/2006	p) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza.	lett. e), p. v	30.000		65 %	10
lett. b) C.1 articolo 119 DECRETO-LEGGE 34/2020	q) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza.	lett. d), p. vi		(S)	110 %	5
lett. c) C.1 articolo 119 DECRETO-LEGGE 34/2020			30.000		110 %	5
C. 1 articolo 1 DECRETO-LEGGE 63/2013	r) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi	lett. e), p. vii	30.000		65 %	10
lett. b) C.1 articolo 119 DECRETO-LEGGE 34/2020	s) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi	lett. e), p. viii		(S)	110 %	5
lett. c) C.1 articolo 119 DECRETO-LEGGE 34/2020			30.000		110 %	5
C. 1 articolo 1 DECRETO-LEGGE 63/2013	t) microgeneratori	lett. e), p. ix	100.000		65 %	10
lett. b) C.1 articolo 119 DECRETO-LEGGE 34/2020	u) microgeneratori	lett. e), p. x		(S)	110 %	5
lett. c) C.1			30.000		110 %	5



	articolo 119 DECRETO- LEGGE 34/2020						
	C. 4. articolo 4 DECRETO- LEGGE 201/2011	v) sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda.	lett. e), p. xi	30.000		65 %	10
	lett. b) e c) C.1 articolo 119 DECRETO- LEGGE 34/2020	w) sostituzione di scaldacqua con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.	lett. e), p. xii		(€)	110 %	5
	C. 2. bis articolo 1 DECRETO- LEGGE 63/2013	x) installazione, di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	lett. e), p. xiii	30.000		50%	10
	lett. c) C.1 articolo 119 DECRETO- LEGGE 34/2020	y) sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186	lett. e), p. xiv		30.000	110%	5
	lett. b) C.1 articolo 119 DECRETO- LEGGE 34/2020	z) allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente	lett. d), p. xv		(€)	110%	5
	lett. c) C.1 articolo 119 DECRETO- LEGGE 34/2 020				30.000	110%	5
Building automation	C. 88, articolo 1. L.208/2015	ba) sistemi di building automation.	lett. e)	15.000		65%	10

(*) Detrazione per singola unità immobiliare. La percentuale di detrazione prevista dall'articolo 119, comma 1 del Decreto Rilancio per gli interventi individuati nella tabella 1 dalle lettere j), o), q), s), u), w). si applica anche agli interventi di efficientamento energetico della stessa tabella 1, individuati dalle lettere da b), ad e), da k) a n), lettere p), t) e lettere da x) a z), nei limiti di spesa in essa indicati a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al suddetto articolo 119, comma 1. Nel caso in cui l'intervento sia eseguito congiuntamente ad uno degli interventi trainanti di cui all'articolo 119, comma 1 del Decreto Rilancio, il numero di anni su cui ripartire la detrazione è pari a cinque.

(**) Se gli interventi di cui alle lettere a) e b), del comma 345 riguardano la stessa unità immobiliare la detrazione massima complessiva rimane pari a € 60.000.

(***) Possono comprendere, con gli stessi limiti di spesa e con la stessa percentuale di detrazione, la sostituzione degli infissi e l'installazione delle schermature solari insistenti sulle stesse pareti oggetto degli interventi e gli interventi sugli impianti comuni centralizzati.

(****) Nel caso che l'intervento riguardi l'installazione di più macchine la detrazione massima complessiva rimane di € 30.000 o di € 100.000 euro nel caso che si installi un micro-cogeneratore.

(€) Da moltiplicare per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.

(#) Euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

(S) Euro 20.000, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari

8.5 Il bonus facciate

Il bonus facciate prevede una detrazione fiscale del 90 per cento per i lavori, anche di manutenzione ordinaria, destinati al ripristino delle facciate. Le regole sono state introdotte dalla legge di bilancio per il 2020, ma a causa della pandemia i lavori di fatto non sono partiti. Questa potrebbe essere dunque l'occasione per avviarli. Per le modalità di utilizzo del bonus si applicano le disposizioni che regolano la detrazione per ristrutturazione. La detrazione è ripartita in 10 rate annuali di pari importo e per le modalità di pagamento e di ripartizione della detrazione tra più beneficiari si applicano le disposizioni in vigore per la detrazione per ristrutturazione. Per il bonus facciate, però, non sono previsti tetti. L'applicazione della nuova agevolazione viene limitata agli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Il decreto distingue le zone territoriali omogenee e fissa la classificazione in base alle seguenti caratteristiche:

- a) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- b) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- c) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- d) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- e) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse- il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- f) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Quindi sulla base di questa classificazione restano esclusi dalle agevolazioni tutti gli immobili isolati, mentre l'agevolazione è riconosciuta nel caso delle villette a schiera fuori città quando rientrano nelle zone B. No invece alle agevolazioni per le case di campagna anche quando si tratta di comprensori costruiti su terreni in precedenza agricoli.

Niente agevolazioni, inoltre, per gli immobili di tipo agricolo, compresi, quindi, i fabbricati destinati all'agriturismo, dal momento che questa tipologia di edifici fa parte a tutti gli effetti di quelli che si trovano nelle zone E) ossia nei territori rurali.

Infine il bonus non è previsto per la riqualificazione degli immobili ad uso diverso che si trovano nelle aree produttive, industriali, o destinate ai servizi.

8.5.1 I lavori ammessi e quelli esclusi

Quanto agli interventi ammessi alla detrazione, il testo stabilisce che possono godere della detrazione fiscale al 90 per cento esclusivamente gli interventi su:

- strutture opache della facciata;
- balconi;
- ornamenti e fregi.

Questo elenco preciso limita con esattezza il perimetro della nuova agevolazione fiscale, in quanto di fatto non sono compresi gli interventi diversi da quelli sugli intonaci, tranne il caso di ornamenti e fregi architettonici.

Quanto alle altre parti del palazzo interessate ai lavori, la norma cita espressamente i balconi, e in questo caso sembrerebbe non esserci alcuna limitazione alla tipologia di interventi, lasciando intendere, dunque, che questi possono riguardare anche, ad esempio, la pittura delle ringhiere, ma anche il rifacimento dei sottobalconi, oltre che interventi su fregi e ornamenti. E non essendo indicato nulla di specifico in questo campo, si può presumere che la detrazione sia ammessa anche quando si tratta di intervenire non solo sull'intonaco ma anche, ad esempio, sulle parti in ferro battuto. Basti pensare, ad esempio, alla rilevanza architettoniche delle inferriate dei balconi di epoca Liberty.

Al di là di questi casi, però, a norma di legge non possono consentire l'applicazione della detrazione con aliquota maggiorata altre tipologie di interventi sull'esterno del palazzo come, ad esempio, la sostituzione di grondaie e pluviali, o gli interventi sul tetto. Nessuna agevolazione, inoltre, per la sostituzione del portone o delle inferriate, o delle altre tipologie di infissi.

Niente agevolazione neppure per altri interventi relativi al decoro complessivo del palazzo in senso lato, non legati cioè ad interventi di tipo edilizio e di efficientamento energetico, quali, ad esempio, l'eliminazione delle antenne private e la realizzazione del relativo impianto centralizzato.

8.5.2 Detraibile il nuovo intonaco solo se a risparmio energetico

Le disposizioni di legge, poi, si legano strettamente al risparmio energetico. Le norme stabiliscono infatti espressamente che se l'intervento non riguarda solo pulitura o tinteggiatura esterna ma si deve anche intervenire anche sull'intonaco dell'edificio, in tutti i casi in cui la superficie da rinnovare sia superiore al 10 per cento occorre assicurare il rispetto almeno della qualità media degli edifici dal punto di vista del consumo energetico (Decreto Legislativo 26/06/2015 in materia di linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici e Decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 gennaio 2010 in materia di riqualificazione energetica degli edifici).

Il risparmio energetico ottenuto dovrà essere certificato, e dovrà essere anche inviata la relativa documentazione all'Enea.

Dovrà quindi essere compilata e inviata la specifica documentazione relativa agli interventi sull'involucro dell'edificio. E sui soggetti che richiedono l'agevolazione potranno essere attuati anche gli specifici controlli a campione regolati dalle stesse norme.

8.6 Consolidamento antisismico

Per le spese sostenute nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021 per interventi antisismici su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3, le cui procedure di autorizzazione sono state attivate a partire dal 1° gennaio 2017, spetta una detrazione del 50%, da calcolare su un importo complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e fruibile in cinque rate annuali di pari importo.

La detrazione sale al 70%, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe di rischio inferiore, ovvero all'80%, se si passa a due classi di rischio inferiori.

Il beneficio fiscale è maggiore in caso di interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali:

- 75%, se c'è passaggio a una classe di rischio inferiore
- 85%, quando si passa a due classi di rischio inferiori.

In questo caso, la detrazione deve essere calcolata su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e ripartita in cinque quote annuali di pari importo.

La stessa agevolazione in caso di acquisto di case antisismiche vendute da imprese che hanno effettuato i lavori.

Invece per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, è possibile richiedere una detrazione dell'80%, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore, ovvero dell'85%, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori. La detrazione va calcolata su un ammontare delle spese non superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

8.7 Fotovoltaico e colonnine di ricarica

Infine, come previsto espressamente dalle norme, la possibilità di ottenere lo sconto in fattura o optare per la cessione del credito d'imposta è riconosciuta anche nel caso dell'installazione dei pannelli fotovoltaici e per le colonnine di ricarica per i veicoli elettrici.

Nel primo caso per l'agevolazione c'è un tetto di spesa di 96.000 euro ricompreso nell'ambito della ristrutturazione, quindi non come intervento a sé.

Per quel che riguarda invece le colonnine di ricarica, previsto un tetto massimo di spesa di 3.000 euro, con detrazione del 50 per cento in 10 anni.

9.

La comunicazione dell'opzione

Le regole per l'esercizio dell'opzione per lo sconto o la cessione del credito sono state definite dal Provvedimento delle Entrate dell'8 agosto. Le comunicazioni potranno essere inviate a partire dal 15 ottobre.

9.1 Modello e termini

L'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, va comunicato all'Agenzia delle entrate utilizzando il modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica" da inviare per via telematica a decorrere dal 15 ottobre 2020. La Comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

In caso di opzione per le rate residue di detrazione non fruite, invece, la comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

9.2 Chi deve effettuare l'invio

Tranne che nel caso del Superbonus la comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Nel caso in cui, invece, si sia chiesto il Superbonus, la comunicazione è inviata obbligatoriamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

Per quel che riguarda gli interventi condominiali, la comunicazione è inviata dall'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario. Non c'è obbligo in questo caso di far effettuare l'invio dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

Nei mini condomini in cui non c'è obbligo di nominare l'amministratore la comunicazione è inviata da uno dei condòmini. In caso di visto di conformità ai fini del Superbonus, invece, è sempre obbligatorio rivolgersi al soggetto che rilascia il visto di conformità.

9.3 L'acquisizione del bonus

Per quel che riguarda l'utilizzo del credito ceduto, l'Agenzia delle entrate renderà visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito d'imposta che gli è stato attribuito e che potrà utilizzare a seguito della relativa accettazione con le funzionalità rese disponibili nel suo "Cassetto fiscale". Le informazioni sull'accettazione del credito d'imposta da parte del cessionario saranno rese visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.

Il cessionario che cede il credito d'imposta a lui attribuito deve darne comunicazione all'Agenzia delle entrate utilizzando le funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia, che provvede ad attribuire il credito al nuovo cessionario.

Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione di cui e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

9.4 Il recupero delle agevolazioni indebite

In caso di detrazioni non spettanti, il decreto prevede che fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito ricevuto. L'Agenzia delle entrate da parte sua procede alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta. In assenza dei requisiti richiesti provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti che l'hanno richiesta. Prevista la sanzione fino al 30 per cento. Il recupero dell'importo è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario fermo restando, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicabilità di una sanzione fino a 8.000 euro per la violazione degli obblighi relativi alla contabilità, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo.

9.5 La cessione del credito per gli interventi con aliquota ordinaria

Per lo sconto in fattura o la cessione del credito in caso di detrazioni con aliquota ordinaria non è richiesto il visto di conformità. Per il cessionario i crediti d'imposta potranno essere usati in compensazione con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Appendice normativa

Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19

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

1. La detrazione di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, si applica nella misura del 110 per cento per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1o luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, nei seguenti casi:

a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno; a euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; a euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i criteri ambientali minimi di cui al

Introduzione Superbonus e lista interventi

decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017;

b) interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione o a collettori solari, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 20.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari ovvero a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito;

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

<p>sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013, a pompa di calore, ivi compresi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici di cui al comma 5 e relativi sistemi di accumulo di cui al comma 6, ovvero con impianti di microgenerazione, a collettori solari o, esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.</p>	
<p>2. L'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1.</p>	<p>Riconoscimento del Superbonus per tutti gli interventi di efficienza energetica eseguiti congiuntamente agli interventi del comma precedente</p>

<p>Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3.</p>	
<p>3. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.</p>	<p>Obbligo di riduzione di due classi energetiche per l'edificio ai fini del Superbonus. Detrazione ammessa anche per demolizione e ricostruzione</p>
<p>3-bis. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al</p>	<p>Estensione al 30 giugno 2022 della detrazione per gli</p>

<p>comma 9, lettera c), le disposizioni dei commi da 1 a 3 si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022.</p>	<p>IACP</p>
<p>4. Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1o luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Per gli interventi di cui al primo periodo, in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipulazione di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del testo 18 unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta nella misura del 90 per cento. Le disposizioni del primo e del secondo periodo non si applicano agli edifici ubicati nella zona sismica 4 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.</p>	<p>Superbonus per il consolidamento sismico. Aumento detrazione polizze catastrofali</p>
<p>4-bis. La detrazione spettante ai sensi del comma 4 del presente articolo è riconosciuta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.</p>	<p>Superbonus per sistemi di monitoraggio antisismico in aggiunta al consolidamento</p>
<p>5. Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della</p>	<p>Superbonus pannelli fotovoltaici per installazione contemporanea a coibentazione o consolidamento antisismico e relativi limiti di spesa</p>

<p>Repubblica 24 agosto 1993, n. 412, la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta, per le spese sostenute dal 1o luglio 2020 al 31 dicembre 2021, nella misura del 110 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni KW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4 del presente articolo. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni KW di potenza nominale.</p>	
<p>6. La detrazione di cui al comma 5 è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui al medesimo comma 5, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni KWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.</p>	<p>Superbonus sistemi di accumulo per il fotovoltaico</p>
<p>7. La detrazione di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE), con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura</p>	<p>Obbligo di cessione dell'energia elettrica non autoconsumata al GSE</p>

<p>previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-bis del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116. Con il decreto di cui al comma 9 del citato articolo 42-bis del decreto-legge n. 162 del 2019, il Ministro dello sviluppo economico individua i limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati ai sensi del presente comma.</p>	
<p>8. Per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, la detrazione di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo.</p>	<p>Superbonus per le colonnine di ricarica</p>
<p>9. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dai condomini; b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10; c) dagli 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; d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle 	<p>Soggetti destinatari del Superbonus</p>

<p>stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;</p> <p>d-bis) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;</p> <p>e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.</p>	
<p>10. I soggetti di cui al comma 9, lettera b), possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.</p>	<p>Numero massimo di singoli immobili sui quali i contribuenti Irpef possono ottenere il Superbonus</p>
<p>11. Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997.</p>	<p>Obbligo visto di conformità</p>
<p>12. I dati relativi all'opzione sono comunicati esclusivamente in via telematica, anche avvalendosi</p>	<p>Comunicazione opzione</p>

<p>dei soggetti che rilasciano il visto di conformità di cui al comma 11, secondo quanto disposto con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, che definisce anche le modalità attuative del presente articolo, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.</p>	
<p>13. Ai fini della detrazione del 110 per cento di cui al presente articolo e dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121:</p> <p>a) per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione è trasmessa, esclusivamente per via telematica, all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA). Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità di trasmissione della suddetta asseverazione e le relative modalità attuative;</p> <p>b) per gli interventi di cui al comma 4, l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Il soggetto che rilascia il visto di conformità di cui al comma 11</p>	<p>Obbligo asseverazione</p>

<p>verifica la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai professionisti incaricati.</p>	
<p>13-bis. L'asseverazione di cui al comma 13, lettere a) e b), del presente articolo è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i Requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a). Nelle more dell'adozione del predetto decreto, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzi predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.</p>	<p>Asseverazioni stato avanzamento lavori</p>
<p>14. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. I soggetti di cui al primo periodo stipulano una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. Si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689. L'organo addetto al controllo sull'osservanza della presente disposizione ai sensi dell'articolo 14 della</p>	<p>Sanzioni per asseverazioni infedeli</p>

<p>legge 24 novembre 1981, n. 689, è individuato nel Ministero dello sviluppo economico.</p>	
<p>15. Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11.</p>	<p>Detrazione per le asseverazioni</p>
<p>15-bis. le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.</p>	<p>Esclusione dal Superbonus per gli immobili di lusso</p>
<p>16. Al fine di semplificare l'attuazione delle norme in materia di interventi di efficienza energetica e di coordinare le stesse con le disposizioni dei commi da 1 e 3 del presente articolo, all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni, con efficacia dal 1o gennaio 2020:</p> <p>a) il secondo, il terzo e il quarto periodo del comma 1 sono soppressi;</p> <p>b) dopo il comma 2 è inserito il seguente: « 2.1. La detrazione di cui ai commi 1 e 2 è ridotta al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1o gennaio 2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013. Sono esclusi dalla detrazione di cui al presente articolo gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe di cui al periodo precedente. La detrazione si applica nella misura del 65 per cento per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di</p>	<p>Aliquota 50% per infissi, schermature solari e caldaie a condensazione senza sistemi di termoregolazione evoluti</p>

<p>caldaie a condensazione, di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal citato regolamento delegato (UE) n. 811/2013, e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione 2014/C 207/02 della Commissione, o con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, o per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione».</p>	
<p>16-bis. 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 che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con 21 modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale. La detrazione prevista dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti da soggetti che aderiscono alle configurazioni di cui al citato articolo 42-bis del decreto-legge n. 162 del 2019 si applica fino alla soglia di 200 KW e per un ammontare complessivo di spesa non superiore a euro 96.000.</p>	<p>Utilizzo energia prodotta da pannelli fotovoltaici condominiali al di fuori dell'attività commerciale</p>
<p>16-ter. Le disposizioni del comma 5 si applicano all'installazione degli impianti di cui al comma 16-bis. L'aliquota di cui al medesimo comma 5 si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 KW e per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 KW spetta la detrazione stabilita dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nel limite</p>	<p>Esenzione detrazione per gli impianti condominiali oltre i 20 KW</p>

massimo di spesa complessivo di euro 96.000 riferito all'intero impianto.	
---	--

Art. 121. (Opzione per la cessione o sconto in luogo delle detrazioni fiscali)

<p>1. I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:</p> <p>a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;</p> <p>b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.</p>	<p>Introduzione opzione sconto in fattura o credito d'imposta cedibile per le spese degli anni 2020 e 2021</p>
<p>1-bis. L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.</p>	<p>Opzione ammessa a stato avanzamento lavori</p>
<p>2. In deroga all'articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e all'articolo 16, commi 1- quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano per le spese relative agli interventi di:</p>	<p>Opzione per sconto o cessione del credito per manutenzione straordinaria, ecobonus, sismabonus, bonus facciate, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica</p>

<p>a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;</p> <p>b) efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119;</p> <p>c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 4 dell'articolo 119;</p> <p>d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1 d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;</p> <p>e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del presente decreto;</p> <p>f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 8 dell'articolo 119;</p>	
<p>3. I crediti d'imposta di cui al presente articolo sono utilizzati in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito</p>	<p>Modalità di utilizzo del credito in compensazione</p>

<p>d’imposta non utilizzata nell’anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso. Non si applicano i limiti di cui all’articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, all’articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all’articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.</p>	
<p>4. Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti di cui al comma 1, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni. I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l’eventuale utilizzo del credito d’imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d’imposta ricevuto. L’Agenzia delle entrate nell’ambito dell’ordinaria attività di controllo procede, in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d’imposta di cui al comma 1 del presente articolo nei termini di cui all’articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 e all’articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.</p>	<p>Attività di controllo</p>
<p>5. Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d’imposta, l’Agenzia delle entrate provvede al recupero dell’importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti di cui al comma 1. L’importo di cui al periodo precedente è maggiorato degli interessi di cui all’articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e delle sanzioni di cui all’articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471</p>	<p>Recupero del credito indebitamente usufruito</p>
<p>6. Il recupero dell’importo di cui al comma 5 è</p>	<p>Responsabilità in solido del fornitore</p>

<p>effettuato nei confronti del soggetto beneficiario di cui al comma 1, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi.</p>	
<p>7. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità attuative delle disposizioni di cui al presente articolo, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.</p>	<p>Adozione provvedimenti delle Entrate</p>

Decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 - Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia - come modificato dal decreto 34/2020

Art. 14 Detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica

1. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, e successive modificazioni, si applicano, nella misura del 65 per cento, anche alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2020.

2. La detrazione di cui al comma 1 si applica, nella misura del 65 per cento, anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente:

a) per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021;

b) per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2020, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro.

b-bis) per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, sostenute dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2020, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro. Per poter beneficiare della suddetta detrazione gli interventi in oggetto devono condurre a un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20 per cento.

2.1. La detrazione di cui ai commi 1 e 2 è ridotta al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013. Sono esclusi dalla detrazione di cui al presente articolo gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe di cui al periodo precedente. La detrazione si applica nella misura del 65 per cento per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione, di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal citato regolamento delegato (UE) n. 811/2013, e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione 2014/C 207/02 della Commissione, o con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, o per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

2-bis. La detrazione nella misura del 50 per cento si applica altresì alle spese sostenute nell'anno 2020 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomassa combustibili, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro.

2-ter. Per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica di cui al presente articolo, i soggetti che nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese si trovavano nelle condizioni di cui all'articolo 11, comma 2, e all'articolo 13, comma 1, lettera a), e comma 5, lettera a), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in luogo della detrazione possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Le modalità di attuazione delle disposizioni del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

2-quater. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, la detrazione di cui al comma 1 spetta nella misura del 70 per cento. La medesima detrazione spetta, nella misura del 75 per cento, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015. Le detrazioni di cui al presente comma sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

2-quater.1. Per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste rispettivamente dal comma 2-quater del presente articolo e dal comma 1-quinquies dell'articolo 16, una detrazione nella misura dell'80 per cento, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'85 per cento ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

2-quinquies. La sussistenza delle condizioni di cui al comma 2-quater è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici prevista dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 di cui al citato comma 2-quater. L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) effettua controlli, anche a campione, su tali attestazioni, nonché su tutte le agevolazioni spettanti ai sensi del presente articolo, con procedure e modalità disciplinate con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro

dell'economia e delle finanze, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni. La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista ai sensi delle disposizioni vigenti. Per le attività di cui al secondo periodo, è autorizzata in favore dell'ENEA la spesa di 500.000 euro per l'anno 2017 e di 1 milione di euro per ciascuno degli anni dal 2018 al 2021.

2-sexies. Per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica di cui al presente articolo, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari, diversi da quelli indicati al comma 2-ter, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

2-septies. Le detrazioni di cui al presente articolo sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci

3. La detrazione spettante ai sensi del presente articolo è ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 24, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, e successive modificazioni, e all'articolo 29, comma 6, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

3.1. A partire dal 1° gennaio 2020, unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, recante adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica, per le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza l'applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della

possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

3-bis. Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) elabora le informazioni contenute nelle richieste di detrazione pervenute per via telematica e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali. Nell'ambito di tale attività, l'ENEA predispone il costante aggiornamento del sistema di reportistica multi-anno delle dichiarazioni ai fini della detrazione fiscale di cui all'articolo 1, comma 349, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, già attivo e assicura, su richiesta, il necessario supporto tecnico alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano.

3-ter. Con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i Requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui al presente articolo, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento, nonchè le procedure e le modalità di esecuzione di controlli a campione, sia documentali che in situ, eseguiti dall'ENEA e volti ad accertare il rispetto dei requisiti che determinano l'accesso al beneficio. Nelle more dell'emanazione dei decreti di cui al presente comma, continuano ad applicarsi il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26 febbraio 2007, e il decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. L'ENEA, ai fini di assicurare coerenza con la legislazione e la normativa vigente in materia di efficienza energetica, limitatamente ai relativi contenuti tecnici, adegua il portale attualmente in essere e la relativa modulistica per la trasmissione dei dati a cura dei soggetti beneficiari delle detrazioni di cui al presente articolo.

3-quater. Al fine di agevolare l'esecuzione degli interventi di efficienza energetica di cui al presente articolo, è istituita, nell'ambito del Fondo di cui all'articolo 15 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, una sezione dedicata al rilascio di garanzie su operazioni di finanziamento degli stessi. A tal fine, la dotazione del Fondo suddetto può essere integrata fino a 25 milioni di euro annui per il periodo 2018-2020 a carico del Ministero dello sviluppo economico e fino a 25 milioni di euro annui per il periodo 2018-2020 a carico del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, a valere sui proventi annui delle aste delle quote di emissione di CO₂ destinati ai progetti energetico-ambientali di cui all'articolo 19 del decreto legislativo 13 marzo 2013, n. 30, previa verifica dell'entità dei proventi disponibili annualmente, con le modalità e nei limiti di cui ai commi 3 e 6 dello stesso articolo 19. Per il perseguimento delle finalità di cui al presente comma, con uno o più decreti di natura non regolamentare da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in

vigore della presente disposizione dal Ministro dello sviluppo economico e dal Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e acquisito il parere della Conferenza unificata, sono individuati, nel rispetto degli equilibri di finanza pubblica, le priorità, i criteri, le condizioni e le modalità di funzionamento, di gestione e di intervento della sezione del Fondo e le relative prime dotazioni della sezione stessa.

Art. 16 Proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili

1. Ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per le spese documentate, relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 16-bis, spetta una detrazione dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. La detrazione è pari al 50 per cento per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2020.

1-bis. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Nel caso in cui gli interventi di cui al presente comma realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione.

1-ter. A decorrere dal 1° gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2021, le disposizioni del comma 1-bis si applicano anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.

1-quater. Qualora dalla realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-bis e 1-ter derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione dall'imposta spetta nella misura del 70 per cento della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di

rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80 per cento. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro il 28 febbraio 2017, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

1-quinquies. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano, rispettivamente, nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro 96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. Per tali interventi, a decorrere dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

1-sexies. A decorrere dal 1° gennaio 2017, tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies rientrano anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

1-sexies.1. Le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-sexies sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

1-septies. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. I soggetti beneficiari di cui al periodo precedente possono optare, in luogo della

detrazione, per la cessione del corrispondente credito alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari.

Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 - Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi

Art. 16-bis (Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici)

1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi:

a) di cui alle lett. a) b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del codice civile;

b) di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze.

i) 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.

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Art. 3 Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente DPR 380/2001 si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.[...]