



Relatore:  
Arch. Remo Capitanio

# Berta, Nembrini, Colombini e Associati

---

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

---

STUDIOCAPITANIOARCHITETTI

[www.capitanioarchitetti.it](http://www.capitanioarchitetti.it)

## Gli incentivi tecnici di riqualificazione

SuperBonus 110%

# Inquadramento

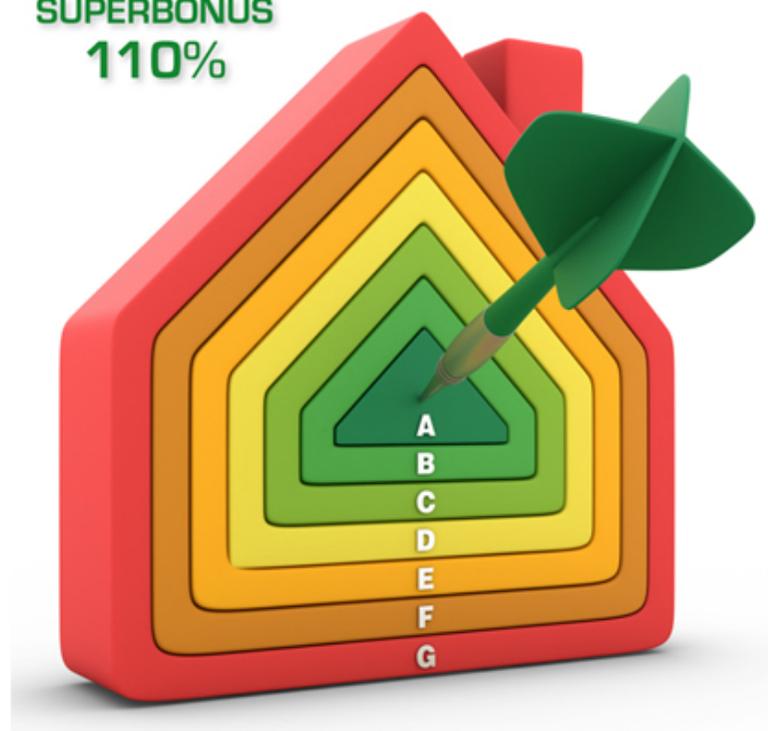
## Che cos'è?

Il **Superbonus** è un'agevolazione prevista nel Decreto Rilancio del Maggio 2020 che **eleva al 110% l'aliquota di detrazione** delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

## Perché sfruttare l'occasione?

- La tipologia e l'entità dei benefici fiscali **non è paragonabile fin quanto ad oggi concesso e tantomeno ripetibile nel lungo periodo**
- La maggior parte dei costi relativi agli interventi può essere coperta mediante la **cessione del credito**
- Riduzione fino a quasi **azzerare le bollette di luce e gas**
- Possibilità di aumentare il valore dell'immobile a **costi minimi**
- Interventi ***pressoché*** gratuiti e **possibilità di guadagno ripartita in cinque anni**

SUPERBONUS  
110%



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

STUDIOCAPITANIOARCHITETTI

[www.capitaniaoarchitetti.it](http://www.capitaniaoarchitetti.it)

**ACBMember**

# Inquadramento

## Altri bonus già attivi

Le nuove misure del **SUPERBONUS** si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (**Sismabonus**) e di riqualificazione energetica degli edifici (**Ecobonus**).



	RISTRUTTURAZIONE	RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	PREVENZIONE ANTISISMICA	SISTEMAZIONE A VERDE	BONUS COMPLESSI	ALTRI INCENTIVI
<b>PROROGHE</b>	<b>BONUS RISTRUTTURAZIONE</b>  50% 10 anni 31 dicembre 2020	<b>ECOBONUS</b>  50% - 65% 10 anni 31 dicembre 2020 (31 dicembre 2021 per i lavori eseguiti sul condominio)	<b>SISMA BONUS</b>  50% - 70% - 75% - 80% - 85% 5 anni 31 dicembre 2021	<b>BONUS VERDE</b>  36% 10 anni 31 dicembre 2021	<b>ECO-SISMA BONUS</b>  75% - 85% 10 anni 31 dicembre 2021	<b>BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI</b>  50% 31 dicembre 2021
<b>NOVITA'</b>	<b>BONUS FACCIATE</b> 90% 10 anni 31 dicembre 2020					



# Inquadramento

## Norme di riferimento

**DL RILANCIO** – decreto legge 19/05/2020 n°34 art. 119

**CONVERSIONE IN LEGGE CON MODIFICHE** – legge n°77 del 17/07/2020

### DOCUMENTI MINISTERIALI

DECRETO REQUISITI MISE - del 06/08/2020

DECRETO ASSEVERAZIONI MISE – del 03/08/2020

### DOCUMENTI AGENZIA DELLE ENTRATE

GUIDA – DEL 07/2020

CIRCOLARE N.24/E – del 08/08/2020

PROVVEDIMENTO DIRETTORE – del 08/08/2020

FAQ – in aggiornamento



non ancora pubblicati in gazzetta



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

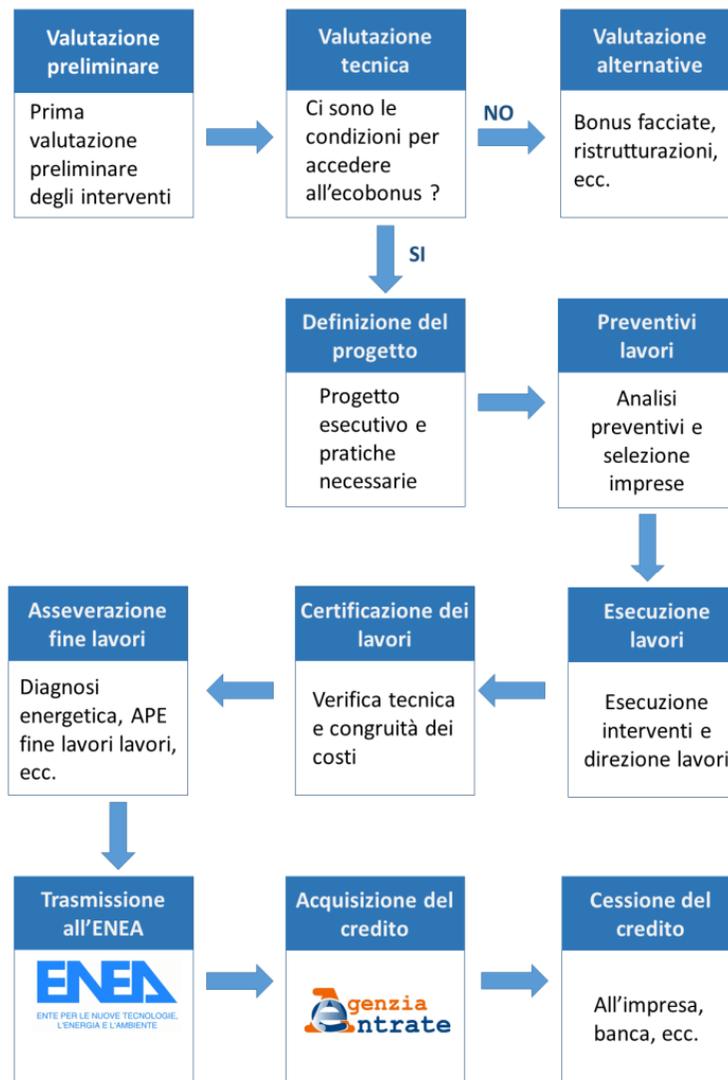
STUDIOCAPITANIOARCHITETTI  
[www.capitaniioarchitetti.it](http://www.capitaniioarchitetti.it)

**ACBMember**

# Inquadramento

## Dalla valutazione all'esecuzione

Un percorso lungo dove ogni step è fondamentale per la completezza della procedura finalizzata all'ottenimento dei benefici fiscali.



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

STUDIOCAPITANIOARCHITETTI  
www.capitaniioarchitetti.it

**ACB**Member

# VALUTAZIONE PRELIMINARE

# 1.0 valutazione preliminare

## Chi può usufruire?

Possono usufruire del superbonus per la riqualificazione energetica e la messa in sicurezza antisismica i seguenti soggetti che sostengono le spese per la realizzazione degli interventi dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021:

- **persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni**
- **condomìni**
- **comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali**
- **Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati** (scade il 30 giugno 2022);
- **cooperative di abitazione a proprietà indivisa per gli interventi sugli immobili da esse posseduti e assegnati ai propri soci**
- **organizzazioni senza scopo di lucro, organizzazioni di volontariato e associazioni**
- **associazioni e società sportive dilettantistiche (ASD), ma solo per gli interventi su immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi**



# 1.0 valutazione preliminare

## Chi può detrarre?

La detrazione spetta ai soggetti che **possiedono o detengono l'immobile oggetto** dell'intervento in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento in cui sostengono le spese.

Rientrano quindi tra i beneficiari:

- il proprietario;
- il nudo proprietario;
- il titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- il detentore dell'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario;
- i familiari del possessore o detentore dell'immobile.

**Nota bene:** le persone fisiche possono beneficiare delle detrazioni per gli interventi realizzati sul **massimo di due unità immobiliari**, fermo restando il riconoscimento per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.



# 1.0 valutazione preliminare

## CIRCOLARE N. 24/E

### Che tipologia di proprietà possono accedere al bonus?

Gli interventi devono essere realizzati:

- 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 e relative pertinenze (sia *trainanti*, sia *trainati*)

nonché :

- su **singole unità immobiliari** residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo *trainati*)

Sono **esclusi dal superbonus 110%** gli edifici appartenenti alle seguenti categorie catastali:

- A/1 **Abitazione di tipo signorile**: abitazioni un tempo nobiliari, con particolari rifiniture pregiate anche a carattere storico
- A/8 **Abitazione in villa**: abitazione di pregio con rifiniture di alto livello con grandi giardini o parchi a servizio esclusivo
- A/9 **Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici**: antiche strutture con importanti riferimenti storici



# 1.0 valutazione preliminare

## CIRCOLARE N. 24/E Il condominio

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.**

Per quanto riguarda l'individuazione **delle parti comuni interessate dall'agevolazione, è necessario far riferimento all'articolo 1117 del codice civile**

### ART. 1117 CODICE CIVILE

Sono considerate parti comuni dell'edificio:

*“...tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, **i muri maestri**, i pilastri e le travi portanti, **i tetti e i lastrici solari**, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e **le facciate...**”*



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

STUDIOCAPITANOARCHITETTI  
[www.capitanoarchitetti.it](http://www.capitanoarchitetti.it)

**ACBMember**

# 1.0 valutazione preliminare

## CIRCOLARE N. 24/E Il condominio

### Residenziale > 50%

(..) In caso di 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**. Qualora la **superficie complessiva** delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia **superiore al 50 per cento**, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni.

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



# 1.0 valutazione preliminare

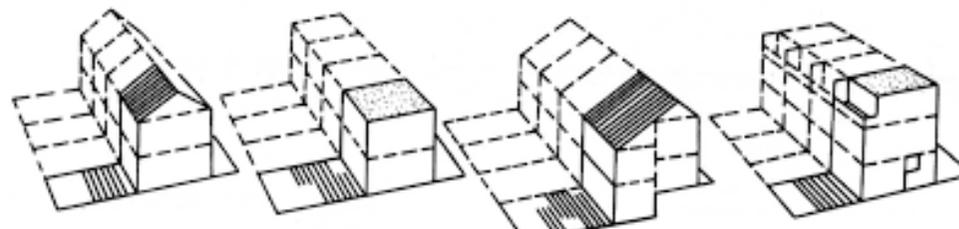
## CIRCOLARE N. 24/E - edificio monofamiliare

Per **edificio unifamiliare** si intende 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.

## DECRETO REQUISITI - edificio monofamiliare

### ART. 1-oggetto, ambito di applicazione e definizioni

(...) 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.



# domanda

In caso di comproprietà di più immobili in un unico edificio, è possibile usufruire del *Super bonus*? E in caso di comproprietà all'interno di un condominio?

CIRCOLARE 24/E

(...) 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**.

- Edificio composto da tre unità immobiliari (condominio) tutte di un unico proprietario -> non si può applicare
- Edificio composto da tre unità immobiliari (condominio) tutte in comproprietà -> non si può applicare
- Edificio composto da tre unità immobiliari (condominio) due in comproprietà e una di un altro soggetto -> si può applicare



# domanda

Se un'abitazione possiede un ingresso **indipendente** e un ingresso ai box da corsello **comune** comporta il venir meno della definizione di unità immobiliare funzionalmente indipendente?

CIRCOLARE 24/E

(...) Per edificio unifamiliare si intende 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.

## ATTENZIONE

DECRETO REQUISIT ART.1

(...) 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



# domanda

## Le unità immobiliari in edifici plurifamiliari possono beneficiare del superbonus in modo autonomo?

Il Superbonus **spetta solo se l'intervento di isolamento termico coinvolge il 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio medesimo** e comporti il miglioramento di due classi energetiche dell'intero edificio. Quindi, la singola unità (prescindendo da eventuali approvazioni assembleari necessarie) dovrebbe effettuare un intervento che soddisfi entrambi i predetti requisiti.

Diversamente in presenza di unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi (come nel caso dei cosiddetti condomini orizzontali), il Superbonus spetta anche se l'intervento di isolamento termico è realizzato sulla singola unità abitativa.

Resta fermo che l'intervento deve incidere su più del 25% della superficie lorda complessiva disperdente dell'unità immobiliare oggetto di intervento e deve conseguire il miglioramento di due classi energetiche da dimostrare mediante apposite attestazioni di prestazione energetica (A.P.E.).



# QUALI INTERVENTI

## 2.0 quali interventi

### Interventi trainanti

- **isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, **con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio** medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **interventi antisismici** di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n.63 del 2013 (cd. sismabonus).



## 2.0 quali interventi

### Interventi trainati

Il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per “ulteriori” interventi **eseguiti congiuntamente con almeno uno degli interventi principali (trainanti)** di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico, precedentemente elencati.

- di **efficientamento energetico rientranti nell’ecobonus**, nei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per ciascun intervento
- l’installazione di infrastrutture per la **ricarica di veicoli elettrici** negli edifici di cui all’art. 16-ter del citato decreto-legge n. 63 del 2013
- l’installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica sugli edifici indicati all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412;
- l’installazione contestuale o successiva di **sistemi di accumulo integrati** negli impianti solari fotovoltaici agevolati.



## 2.0 quali interventi

### cumulabilità con altre agevolazioni

Per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al Superbonus **restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente** in materia di riqualificazione energetica.

Se l'intervento realizzato ricade in diverse categorie agevolabili, il contribuente potrà avvalersi, **per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni**, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione alla stessa.

Qualora, invece, si realizzano più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili il contribuente potrà fruire di ciascuna agevolazione, nell'ambito di ciascun limite di spesa, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.



## 2.0 quali interventi

### trainante - isolamento termico degli involucri edilizi

Il Superbonus spetta nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio, .... , **con un'incidenza superiore al 25 per cento** della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che rispettano i requisiti di trasmittanza "U".

Calcolato su un ammontare complessivo delle spese pari a:

- **50.000 euro** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti site all'interno di edifici plurifamiliari;
- **40.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari;
- **30.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

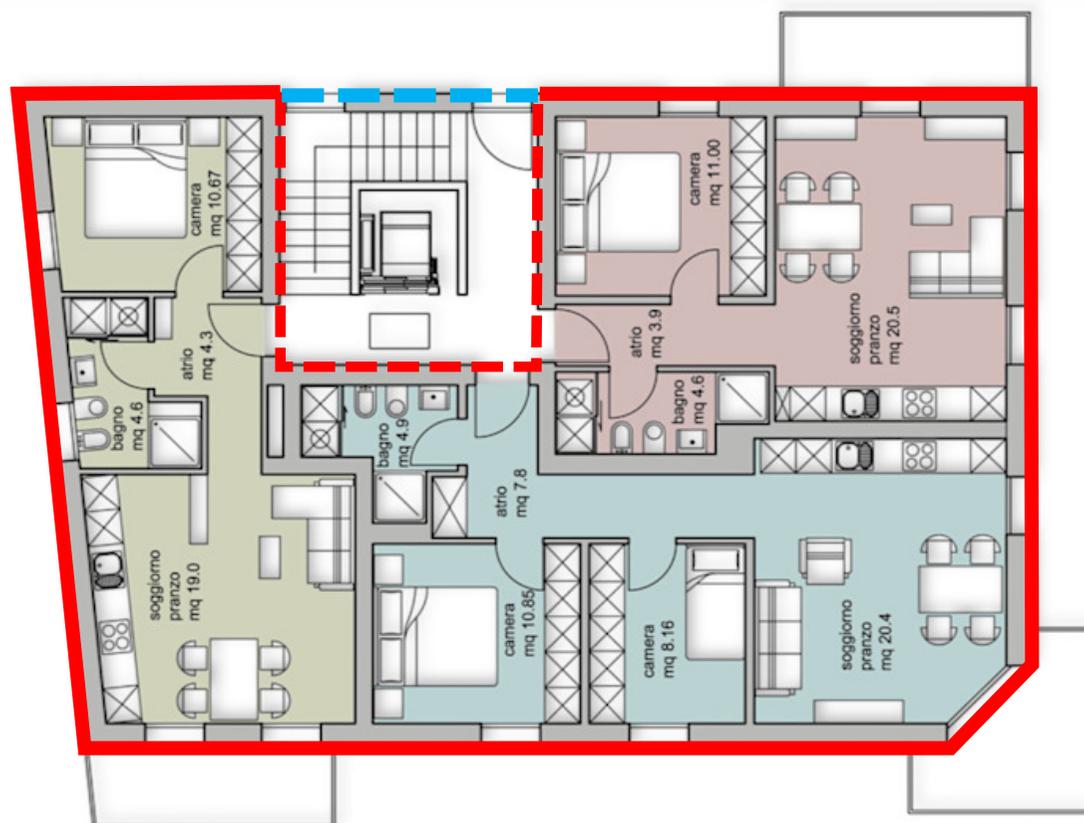


## 2.0 quali interventi

### trainante - isolamento termico degli involucri edilizi

ESEMPIO VANO SCALA CONDOMINIALE

RISCALDATO/**NON RISCALDATO**



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

STUDIOCAPITANIOARCHITETTI  
[www.capitaniioarchitetti.it](http://www.capitaniioarchitetti.it)

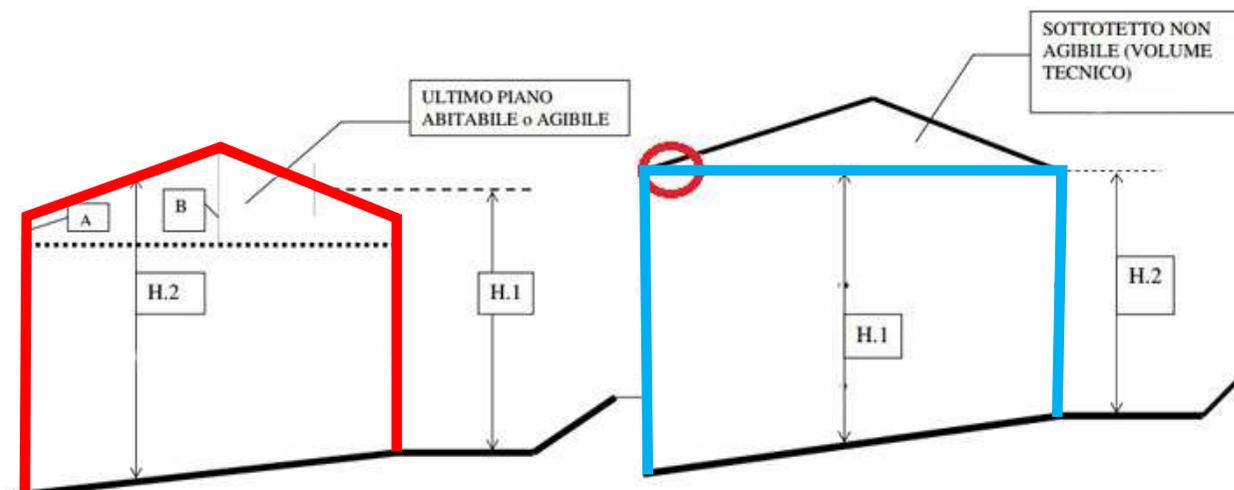
**ACB**Member

## 2.0 quali interventi

### trainante - isolamento termico degli involucri edilizi

ESEMPIO SOTTOTETTO **NON ABITABILE**/**ABITABILE**

OVVERO **NON RISCALDATO**/**RISCALDATO**



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

STUDIOCAPITANIOARCHITETTI  
www.capitaniaoarchitetti.it

**ACBMember**



# domanda

Gli interventi di isolamento termico sugli involucri, oltre al cosiddetto “cappotto termico” comprendono anche l’utilizzo di altre tecnologie che pur non impattando drasticamente sulla struttura sono comunque ad essa collegate?

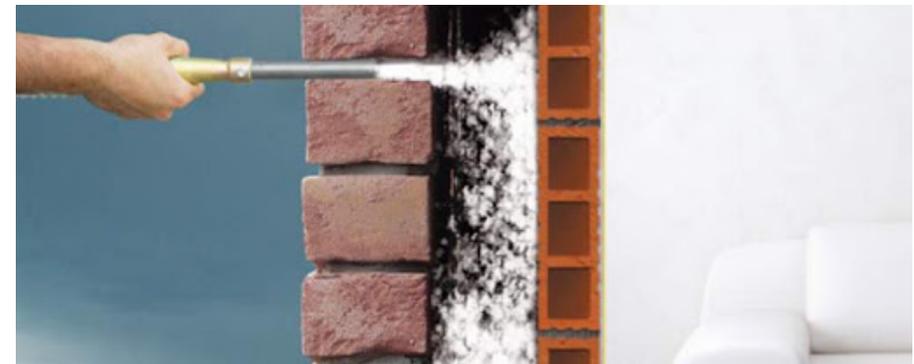
- Cappotto esterno
- Cappotto interno
- Insufflaggio della muratura di tamponamento

Nota bene: tutti i prodotti e le tecnologie devono essere Certificati e rispondere ai Criteri Minimi Ambientali

## Vernici termiche

Sulla base di quanto indicato, le vernici alto emissive e, in quanto vernici, di ridottissimo spessore, non possono essere considerate prodotti per l’isolamento termico degli edifici per il comportamento invernale.

(fonte ANIT – Associazione Nazionale per l’isolamento Termico e acustico)



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

STUDIOCAPITANOARCHITETTI  
[www.capitanoarchitetti.it](http://www.capitanoarchitetti.it)

**ACBMember**

## 2.0 quali interventi

### trainante - isolamento termico degli involucri edilizi

#### DECRETO REQUISITI art. 5

##### comma 1a

Per l'isolamento termico degli involucri edilizi sono considerate le seguenti spese:

- fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti;
- 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 di cui alla presente lettera a);

##### comma 1f

- prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi di cui alle superiori lettere da a) a e), comprensive della redazione, delle asseverazioni e dell'attestato di prestazione energetica, ove richiesto, nonché quelle di cui all'articolo 119, comma 15 del Decreto Rilancio.



## 2.0 quali interventi

### trainante - isolamento termico degli involucri edilizi

#### CIRCOLARE N. 24/E – spese detraibili

- delle **spese sostenute** per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);
- degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione delle opere)



## 2.0 quali interventi

### trainante - isolamento termico degli involucri edilizi

#### DECRETO REQUISITI

L'intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali ed orizzontali che interessano l'involucro devono rispondere ai seguenti requisiti minimi:

- Intervento con un'incidenza superiore al **25 per cento** della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo
- I materiali isolanti utilizzati devono rispettare i **criteri ambientali minimi**
- Rispetto dei requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.....
- Miglioramento di almeno **due classi energetiche dell'edificio**, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta

*I Criteri Ambientali Minimi (CAM) sono i requisiti ambientali definiti per le varie fasi del processo di acquisto, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato.*



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

STUDIOCAPITANIOARCHITETTI

[www.capitaniaoarchitetti.it](http://www.capitaniaoarchitetti.it)

**ACBMember**

## 2.0 quali interventi

### trainante - sostituzione impianti di climatizzazione invernale

Si tratta degli interventi effettuati di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati al riscaldamento, al raffrescamento nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla produzione di acqua calda sanitaria, dotati di:

- generatori di calore a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A;
- generatori a pompe di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche;
- 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;
- sistemi di microcogenerazione;
- collettori solari.



## 2.0 quali interventi

### trainante - sostituzione impianti di climatizzazione invernale

Solo per interventi sulle parti comuni dei condomini:

- l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del D.Lgs.102/2014 (esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione)

Solo per interventi sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti:

- con caldaie a biomassa (esclusivamente per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione)
- l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi del DLgs102/2014 (esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione)

Calcolato su un ammontare complessivo delle spese pari a:

- **30.000 €** per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti
- **20.000 €** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- **15.000 €** moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.



## 2.0 quali interventi

### trainante - sostituzione impianti di climatizzazione invernale

#### CIRCOLARE N. 24/E

Al riguardo, si ricorda che i predetti interventi sono agevolabili a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, **siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti**, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile.

Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

***Pertanto, ad esempio, qualora l'edificio sia privo di impianto di riscaldamento, in caso di realizzazione di un nuovo impianto, quest'ultimo non potrà fruire del Superbonus.***



# domanda

Per usufruire del Super Bonus 110% è necessario che l'immobile oggetto dei lavori sia già dotato di impianto di riscaldamento. A cosa fa riferimento il concetto di impianto di riscaldamento?

Se l'immobile:

- appartiene alla categoria catastale F/2 (edifici collabenti) non è necessario che l'impianto di riscaldamento sia funzionante;
- non appartiene alla categoria catastale F/2, ma ad altra categoria catastale degli immobili abitativi, è necessario che l'impianto di riscaldamento sia funzionante.

Con riferimento al concetto di “impianto di riscaldamento” si ricorda che a decorrere dall'11 giugno 2020, l'articolo 3, D.Lgs. 48/2020 ha modificato la lettera l-tricies) dell'articolo 2, comma 1, D.Lgs. 192/2005, con il quale è stato precisato che **per tali impianti è da intendersi “il complesso di tutti i componenti necessari a un sistema di trattamento dell'aria, attraverso il quale la temperatura è controllata o può essere aumentata”**. Rispetto alla previgente formulazione, sembrerebbe che il concetto di impianto di riscaldamento sia ora più “esteso”, ricomprendendo anche stufe, caminetti e apparecchi di riscaldamento localizzato a energia radiante e non soltanto gli impianti di riscaldamento fissi. Tale passaggio, tuttavia, meriterebbe una precisazione sotto il profilo legislativo o, quantomeno, da parte dell'Agenzia delle entrate, per eliminare i dubbi interpretativi inerenti quegli edifici collocati in zone ad esempio rurali o di montagna privi dell'impianto di riscaldamento “fisso”.



## 2.0 quali interventi

### trainante - interventi antisismici

La detrazione per gli interventi antisismici prevista dall'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del decreto-legge n. 63 del 2013 è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

Il Superbonus spetta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, eseguita congiuntamente ad uno dei interventi indicati al periodo precedente, nel rispetto dei limiti di spesa previsti per tali interventi.



## 2.0 quali interventi

### trainato - interventi di efficientamento energetico

Il Superbonus spetta per gli interventi di efficientamento energetico previsti dall'articolo 14 del decreto-legge n. 63 del 2013, eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.

Esempi:

- Serramenti comprensive di infissi e vetri
- sistemi di oscuramento/schermature solari
- Isolamento dei cassonetti per le tapparelle avvolgibili
- Installazione di pannelli solari
- Dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti
- .....



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

STUDIOCAPITANIOARCHITETTI  
[www.capitaniaoarchitetti.it](http://www.capitaniaoarchitetti.it)

**ACBMember**

## 2.0 quali interventi

### trainato – installazione impianti fotovoltaici

- impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del DPR n. 412 del 1993:
- sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.

L'applicazione della maggiore aliquota è, comunque, subordinata alla:

- installazione degli impianti eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti
- cessione in favore del GSE, con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo (nell'ambito delle comunità energetiche).

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese stesse 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, per singola unità immobiliare



## 2.0 quali interventi

### trainato – infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici

Se l'installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici è eseguita congiuntamente ad un intervento di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale che danno diritto al Superbonus, viene applicata la detrazione prevista dall'articolo 16-ter del decreto-legge n. 63 del 2013.

La detrazione è calcolata su un ammontare massimo delle spese pari a euro 3.000, è elevata al 110%.



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

STUDIOCAPITANIOARCHITETTI

[www.capitaniioarchitetti.it](http://www.capitaniioarchitetti.it)

**ACBMember**

## 2.0 quali interventi

### edifici sottoposti a vincoli

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 dell'ecobonus, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1 (**interventi trainanti**), fermi restando i requisiti di cui al comma 3 (**salto di due classi**) dell'art. 119 del Decreto Rilancio



## 2.0 quali interventi

### demolizione e ricostruzione

Nel rispetto dei 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.

Con l'**interpello n. 138/2020 l'Agenzia delle Entrate** chiarisce la possibilità di beneficiare delle agevolazioni fiscali, sismabonus e ecobonus anche in caso di demolizione e ricostruzione, purché dal titolo edilizio rilasciato si evinca che si tratti di una ristrutturazione e non di un intervento ex novo.

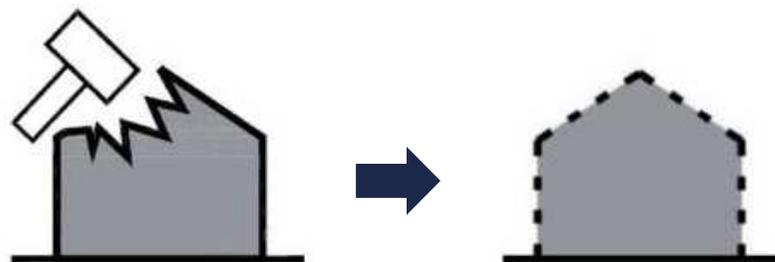
L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante **demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia"** ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".



## 2.0 quali interventi

### demolizione e ricostruzione in sagoma

Il Superbonus si può applicare

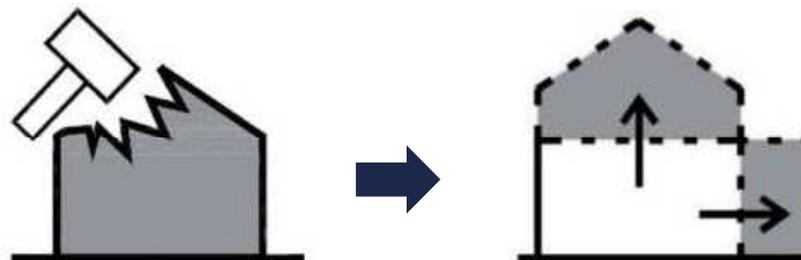


### demolizione e ricostruzione con ampliamento

Il Superbonus può essere applicato ad una demolizione e ricostruzione con ampliamento ?

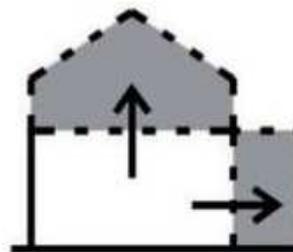
Il Superbonus può essere applicato alle sole opere relative al solo volume di partenza ?

Nel caso di nuovo edificio dalla sagoma diversa come si verificano le opere detraibili ?



### ristrutturazione con ampliamento

Il Superbonus può essere applicato alle opere relative al solo volume di partenza ?



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

STUDIOCAPITANIOARCHITETTI  
www.capitaniioarchitetti.it

ACBMember

# REQUISITI DA GARANTIRE

## 3.0 requisiti da garantire

### salto di due classi energetiche

#### Art. 119 del Decreto Rilancio Comma 3

Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 (**INTERVENTI TRAINANTI E TRAINATI**) nel loro complesso, devono assicurare, ... , il **miglioramento di almeno due classi energetiche** ... , ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta (da A3 a A4)

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

#### Per i condomini l'APE convenzionale

Gli APE convenzionali vengono predisposti considerando **l'edificio nella sua interezza**.

Si calcolano a partire dagli indici prestazione energetica delle singole unità immobiliari.



# ASSEVERAZIONI

## 4.0 asseverazioni

### DECRETO REQUISITI - Art. 8

1. Al fine di accedere alle detrazioni, gli interventi ... sono **asseverati da un tecnico abilitato, che ne attesti la rispondenza ai pertinenti requisiti richiesti nei casi e nelle modalità previste dal presente decreto**, secondo le disposizioni dell'Allegato A. Tale asseverazione comprende, ove previsto dalla legge, la **dichiarazione di congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, intesa come rispetto dei massimali di costo di cui al presente decreto ...**

L'asseverazione **può avere ad oggetto gli interventi conclusi o uno stato di avanzamento** delle opere per la loro realizzazione, ... **ed è comunque seguita, dopo il termine dei lavori, dall'asseverazione finale** ... compilata on-line nel portale informatico ENEA dedicato e inviata entro 90 giorni dal termine dei lavori



# 4.0 asseverazioni

## costi

### DECRETO REQUISITI - Allegato A comma 13

(...) il tecnico abilitato allega il **computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:**

13.1.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, ...

In alternativa può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui "**Prezzi informativi dell'edilizia**" edite dalla casa editrice DEI-Tipografia del Genio Civile



## 4.0 asseverazioni

### costi

13.1.b) nel caso in cui i prezzi 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 (...)**

In tali casi, il tecnico può anche avvalersi dei **prezzi indicati all'Allegato I del Decreto Requisiti**

I costi esposti nella tabella si considerano al netto di:

- Iva
- Prestazioni professionali
- Opere complementari

13.3 Qualora i costi sostenuti sono maggiori di quelli massimi consentiti la detrazione è applicata nei limiti massimi individuati dal presente decreto all'allegato I

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

150,00 €/m<sup>2</sup> cappotto



## 4.0 asseverazioni

### Costi professionisti

13.1.c) sono ammessi alla detrazione di cui all'articolo 1 , comma 1 , gli oneri per le prestazioni professionali ... , **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.



## 4.0 asseverazioni sanzioni

### DECRETO REQUISITI - Art. 14

Ferma 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 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 di 500 mila 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.**



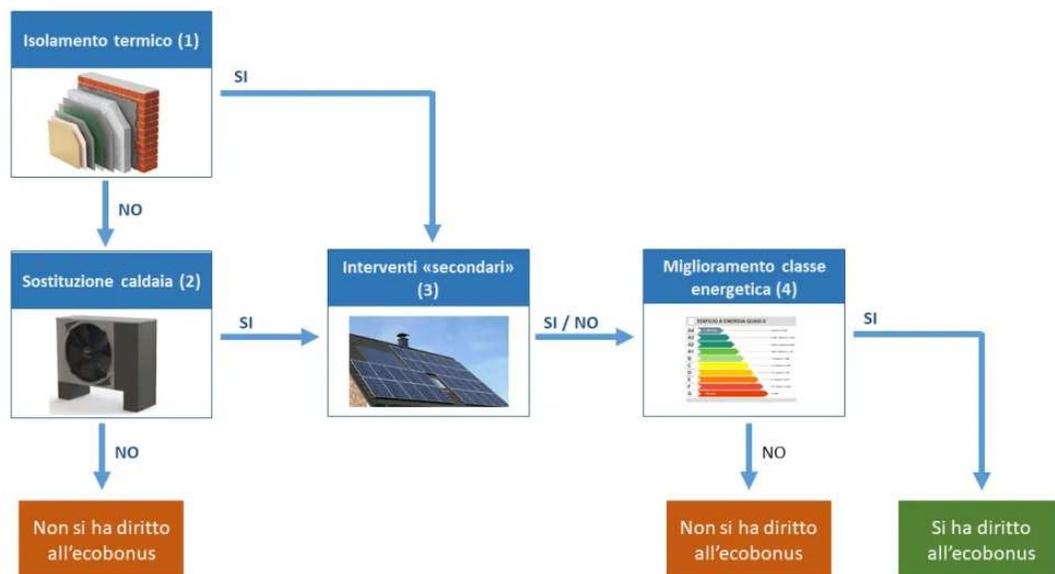
# IL PERCORSO

# 5.0 il percorso

## Fase 1 – analisi preliminare

### FASE 1 – ANALISI PRELIMINARE

- Presentazione delle opportunità e adesione dei proprietari o condomini
- Raccolta dati con check list
- Analisi tecnica preventiva per la accessibilità alla detrazione
- Elaborazione schema di proposta



# 5.0 il percorso

## Fase 2 – progettazione

### FASE 2 - PROGETTAZIONE

- Sopralluoghi progettisti/certificatori
- Elaborazione progetto preliminare
- APE ante intervento
- Simulazione APE post intervento
- Computo metrico estimativo
- Schema lavorazioni e quote detraibili
- Verifica stipula assicurazioni professionali specifiche per il cantiere

In caso di condomini necessaria la delibera assembleare di approvazione del progetto e stipula del contratto con l'Impresa

Sottoscrizione contratto di appalto Impresa

Sottoscrizione eventuale atto per la cessione del credito di imposta



Indagine termografica



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

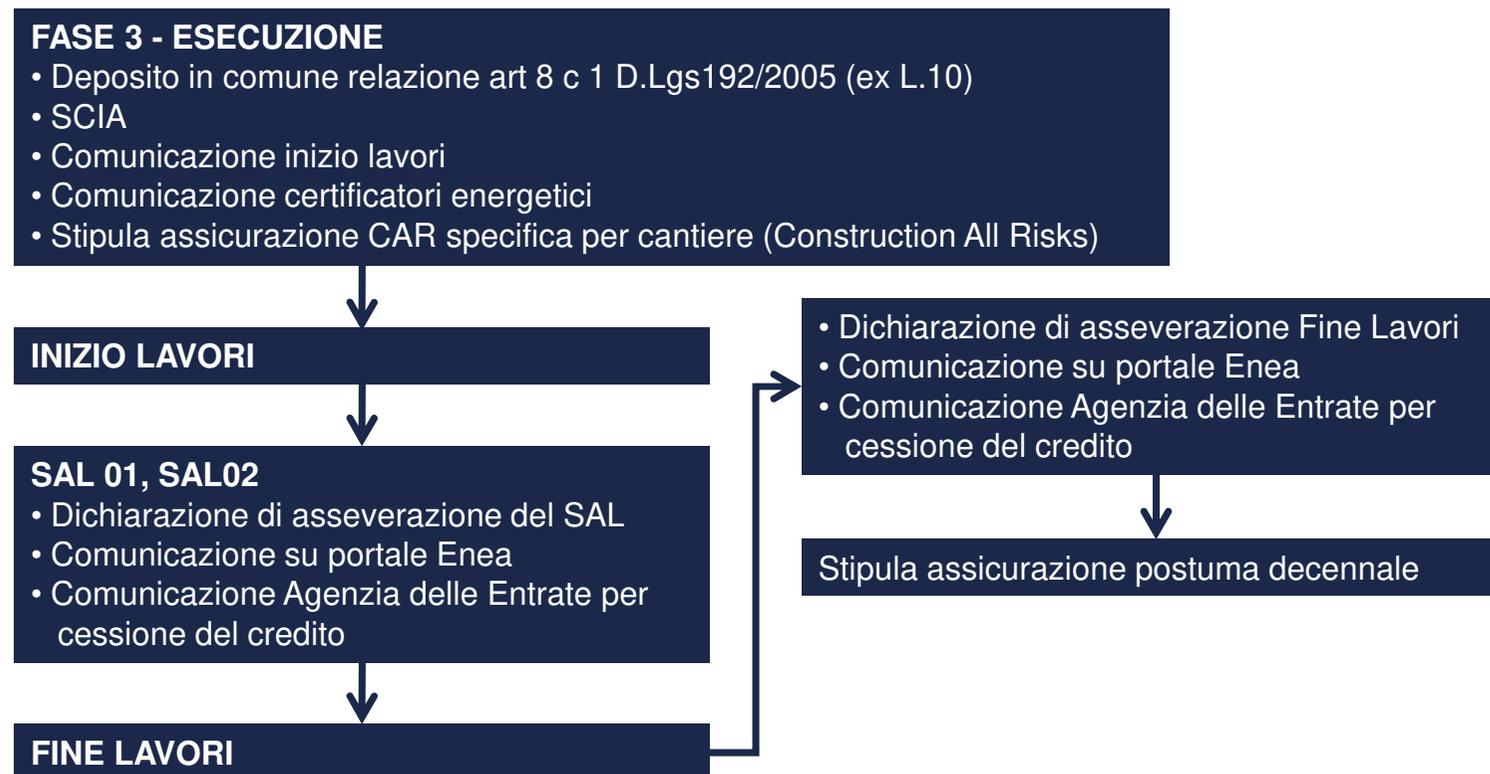
STUDIOCAPITANIOARCHITETTI

[www.capitaniioarchitetti.it](http://www.capitaniioarchitetti.it)

**ACBMember**

# 5.0 il percorso

## Fase 3 – esecuzione



## 5.0 il percorso

### i vantaggi di una polizza car – Construction All Risks

- **assicura tutti**: il committente, l'appaltatore, i subappaltatori e i fornitori
- garantisce in forma *all risks* (ovvero tutti i rischi, salvo quanto espressamente escluso) i danni ai fabbricati sia durante il periodo della loro **realizzazione**
- permette di assicurare non solo i danni derivanti dall'attività di costruzione (compresi eventuali errori di progettazione e calcolo), ma anche gli eventi atmosferici, gli atti vandalici, il terremoto, il furto
- **assicura anche tutti i beni “a piè d’opera” presenti in cantiere**
- grazie alla sezione ALOP (Advanced Loss of Profit) **possono essere assicurati i danni patrimoniali subiti per un ritardo nella consegna** della costruzione



# domanda

## Come si computano i limiti di spesa in caso di interventi trainanti e trainati?

INTERVENTI		TIPOLOGIE DI UTENZE					
		Villa unifamiliare		Condomini 2- 8 unità abitative		Condomini > 8 unità abitative	
		Detrazione (%)	Max spesa su calcolare la detrazione (€/unità immobiliare)	Detrazione (%)	Max spesa su calcolare la detrazione (€/unità immobiliare)	Detrazione (%)	Max spesa su calcolare la detrazione (€/unità immobiliare)
INTERVENTI TRAINANTI	Cappotto S > 25%	110	50.000 (60.000)	110	40.000	110	30.000
	Sostituzione impianto termico esistente con impianto centralizzato dotato di generatore di calore tipo: caldaia a condensazione, pompa di calore ad alta efficienza, sistemi ibridi (Caldaia + PdC), impianti geotermici, microgenerazione	110	30.000	110	20.000	110	15.000
	Ristrutturazione antisismica in zona 1-2-3	110	96.000	110	96.000	110	96.000
INTERVENTI TRAINATI	Fotovoltaico	110	48000 con limite di € 2.400 per ogni Kw installato. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr n. 380/2001 il limite di spesa è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale.	110	48000 con limite di € 2.400 per ogni Kw installato. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr n. 380/2001 il limite di spesa è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale.	110	48000 con limite di € 2.400 per ogni Kw installato. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr n. 380/2001 il limite di spesa è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale.
	Impianto di accumulo	110	48000 con limite di € 1.000 per ogni Kwh di capacità di accumulo del sistema installato e, comunque, di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto	110	48000 con limite di € 1.000 per ogni Kwh di capacità di accumulo del sistema installato e, comunque, di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto	110	48000 con limite di € 1.000 per ogni Kwh di capacità di accumulo del sistema installato e, comunque, di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto
Interventi di risparmio energetico che accedono al Superbonus 110% SOLO IN ABBINAMENTO a uno o più INTERVENTI TRAINANTI	Colonnina ricarica veicoli elettrici	110	3.000	110	3.000	110	3.000
	Installazione di schermature solari mobili o di sistemi di oscuramento	50	60.000	50	60.000	50	60.000
	Sostituzione infissi e porte di ingresso anche in combinazione con sistemi di oscuramento	50	60.000	50	60.000	50	60.000
	Installazione di generatori di calore alimentati da biomasse solide	50	30.000	50	30.000	50	30.000
	Sostituzione di impianti termici con nuovi dotati di caldaia a condensazione almeno in Classe "A"	50	30.000	50	30.000	50	30.000
	Sostituzione di impianti termici con nuovi dotati di caldaia a condensazione almeno in Classe "A" e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti	65	30.000	65	30.000	65	30.000
	Sostituzione di impianti termici con nuovi dotati di caldaia a condensazione ad aria	65	30.000	65	30.000	65	30.000
	Sostituzione di impianti termici con nuovi dotati di pompe di calore (anche geotermiche) o di scaldacqua in pompa di calore.	65	30.000	65	30.000	65	30.000
	Sostituzione di impianti termici con nuovi dotati di sistemi ibridi (caldaia + pompe di calore "Factory made")	65	30.000	65	30.000	65	30.000
	Installazione di pannelli solari termici	65	60.000	65	60.000	65	60.000
Installazione di microgeneratori	65	100.000	65	100.000	65	100.000	
Installazione di sistemi di Building Automation	65	Nessun limite previsto	65	Nessun limite previsto	65	Nessun limite previsto	

Fonte: Renova srl



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

STUDIOCAPITANOARCHITETTI  
www.capitanoarchitetti.it

ACBMember

# domanda

## Come si computano i limiti di spesa in caso di interventi trainanti e trainati?

Esempio condominio costituito da quattro unità immobiliari:

### TRAINANTI

Cappotto termico	40.000 * 4	=	160.000 €	limite di spesa
Antisismica	96.000 * 4	=	384.000 €	limite di spesa
Impianto di climatizzazione	30.000 * 4	=	<u>120.000 €</u>	limite di spesa
			<b>664.000 €</b>	<b>totale limite di spesa</b>
			<b>730.400 €</b>	<b>totale limite di detrazione al 110% trainanti</b>

### TRAINATI

Serramenti, tapparelle	60.000 * 4	=	240.000 €	limite di detrazione
Pannelli solari ACS	60.000 * 4	=	240.000 €	limite di detrazione
Pannelli solari fotovoltaici	48.000 * 4	=	192.000 €	limite di detrazione
Sistema di accumulo	1.000 * kWh	=		limite di detrazione
Ricarica veicoli elettrici	3.000 * 4	=	<u>12.000 €</u>	limite di detrazione
			<b>684.000 €</b>	<b>totale limite di detrazione al 110% trainanti</b>
			<b>621.818 €</b>	<b>totale limite di spesa</b>

**1.285.818 €**  
**1.414.400 €**

**importo massimo di spesa**  
**importo massimo di detrazione**



## domanda

Nel caso di interventi che comportano l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa ammessa alla detrazione vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi o quelle risultanti alla fine dei lavori?

Come chiarito nella circolare 19/E del 2020 e nella risposta all'interpello n.286 del 28/08/2020 nel caso di interventi di recupero edilizio, riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le **unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi** e non quelle risultanti alla fine dei lavori (Circolare 11.05.1998, n. 121, paragrafo 3).

È possibile fruire del superbonus 110% in caso di cambio di destinazione d'uso del fabbricato da strumentale ad abitativo?

La risposta è affermativa, sia in base alla Circolare AdE n.24/E/2020 paragrafo 2 sia come già chiarito con la precedente Risoluzione n.14/E/2005 in tema di ristrutturazioni edilizie, a condizione che **nel provvedimento amministrativo che consente i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportino il cambio di destinazione d'uso del fabbricato già strumentale in abitativo.**





**Berta, Nembrini, Colombini e Associati**

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

**STUDIOCAPITANIOARCHITETTI**

[www.capitaniioarchitetti.it](http://www.capitaniioarchitetti.it)

**Grazie per l'attenzione**

**Studio Berta, Nembrini, Colombini & Associati - Bnc**

24128 Bergamo - via Mazzini, 4

Tel +39 035 2286999 - [info@studiobnc.it](mailto:info@studiobnc.it)

[www.studiobnc.it](http://www.studiobnc.it)

arch. **Remo Capitanio**

Via Montello 11- 24124 Bergamo

T. 035.344203

[studio@capitaniioarchitetti.it](mailto:studio@capitaniioarchitetti.it)

[www.capitaniioarchitetti.it](http://www.capitaniioarchitetti.it)