



GIANLUCA ORETO

# GUIDA PRATICA AL NUOVO SUPERBONUS 110%

LE DETRAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO  
E LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO  
PREVISTE DAL D.L. N. 34/2020 (DECRETO RILANCIO)

**SECONDA EDIZIONE**

AGGIORNATA AL D.L. 27 GENNAIO 2022, N. 4 (DECRETO SOSTEGNI-TER),  
CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 28 MARZO 2022, N. 25



**PRONTO  
GRAFILL**

Clicca e richiedi di essere contattato  
per informazioni e promozioni



**WEBAPP INCLUSA**  
CON AGGIORNAMENTO AUTOMATICO

**GRAFILL**

Gianluca Oreto

## **GUIDA PRATICA AL NUOVO SUPERBONUS 110%**

LE DETRAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO E LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO  
PREVISTE DAL D.L. N. 34/2020 (DECRETO RILANCIO)

AGGIORNATA AL D.L. 27 GENNAIO 2022, N. 4 (DECRETO SOSTEGNI-TER)

Ed. II (04-2022)

ISBN 13 978-88-277-0324-3

EAN 9 788827 7 03243

Collana **COME FARE PER** (94)



**Licenza d'uso da leggere attentamente  
prima di attivare la WebApp o il Software incluso**

Usa un QR Code Reader  
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

**Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill** aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 - 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 - Fax 091/6823313 - Internet <http://www.grafill.it> - E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

**CONTATTI  
IMMEDIATI**



**Pronto GRAFILL**  
Tel. 091 6823069



**Chiamami**  
[chiamami.grafill.it](http://chiamami.grafill.it)



**Whatsapp**  
[grafill.it/whatsapp](http://grafill.it/whatsapp)



**Messenger**  
[grafill.it/messenger](http://grafill.it/messenger)



**Telegram**  
[grafill.it/telegram](http://grafill.it/telegram)

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. - Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.



**PRONTO  
GRAFILL**



**CLICCA per maggiori informazioni  
... e per te uno SCONTO SPECIALE**



1.1.8.6.	Il CCNL per le imprese che realizzano interventi che hanno accesso ai bonus fiscali ..	p.	35
<b>2.</b>	<b>SOGGETTI BENEFICIARI, ESCLUSIONI E ORIZZONTE TEMPORALE</b> .....	"	38
2.1.	I soggetti beneficiari .....	"	38
2.1.1.	Condomini ed edifici plurifamiliari.....	"	38
2.2.	Le unità immobiliari .....	"	43
2.3.	Le esclusioni .....	"	44
2.4.	L'orizzonte temporale.....	"	44
2.4.1.	Le scadenze per gli immobili oggetto di demolizione e ricostruzione.....	"	45
2.4.2.	Le scadenze per gli edifici nei territori colpiti da eventi sismici .....	"	47
2.4.3.	Le scadenze degli altri bonus edilizi .....	"	49
<b>3.</b>	<b>GLI INTERVENTI TRAINANTI E TRAINATI</b> .....	"	51
3.1.	Interventi trainanti .....	"	51
3.2.	Interventi trainati .....	"	52
3.3.	Barriere architettoniche .....	"	52
3.4.	Ventilazione Meccanica Controllata .....	"	54
3.5.	Fotovoltaico .....	"	55
<b>4.</b>	<b>I REQUISITI</b> .....	"	58
4.1.	I materiali isolanti .....	"	58
4.1.1.	Prodotti marcati CE .....	"	59
4.1.2.	Prodotti senza marcatura CE o marcati CE ma per i quali in DOP non sono dichiarate le prestazioni relative al requisito "risparmio energetico e ritenzione del calore" .....	"	61
4.1.3.	L'idoneità normativa dei prodotti utilizzati .....	"	61
4.1.4.	L'isolamento termico del tetto .....	"	62
4.2.	Requisiti tecnici Ecobonus e doppio salto di classe energetica .....	"	63
4.2.1.	Requisiti degli interventi di isolamento termico.....	"	64
4.2.2.	APE e APE convenzionale: da ENEA le differenze .....	"	65
4.3.	Requisiti tecnici Sismabonus .....	"	68
4.3.1.	Interventi locali .....	"	68
<b>5.</b>	<b>I LIMITI DI SPESA</b> .....	"	70
5.1.	Isolamento termico .....	"	70
5.2.	Impianti di climatizzazione .....	"	70
5.3.	Sismabonus .....	"	71

5.4.	Fotovoltaico e sistemi di accumulo .....	p.	71
5.5.	Colonnine di ricarica elettrica .....	"	71
5.6.	Le barriere architettoniche .....	"	72
5.6.1.	Superbonus 110% e barriere architettoniche: casi pratici .....	"	73
5.7.	Onlus, OdV e APS .....	"	74
5.8.	Le pertinenze .....	"	75
5.9.	Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari .....	"	76
<b>6.</b>	<b>SPESE AMMISSIBILI</b> .....	"	77
6.1.	Ecobonus .....	"	77
6.2.	Sismabonus .....	"	78
6.3.	Ripartizione delle spese in condominio .....	"	79
6.4.	La modifica degli infissi .....	"	79
6.5.	Demolizione e ricostruzione .....	"	80
6.5.1.	I vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 .....	"	83
6.5.2.	Le spese ammissibili .....	"	85
<b>7.</b>	<b>ADEMPIMENTI E DOCUMENTAZIONE</b> .....	"	87
7.1.	Gli adempimenti .....	"	87
7.2.	La documentazione .....	"	87
7.3.	Documentazione Ecobonus .....	"	88
7.3.1.	Documentazione tecnica .....	"	88
7.3.2.	Documentazione amministrativa .....	"	89
7.4.	Documentazione Sismabonus .....	"	89
7.5.	Check list condomini .....	"	90
7.5.1.	Documentazione amministrativa .....	"	91
7.5.2.	Documentazione tecnica .....	"	91
7.5.3.	Documentazione aggiuntiva .....	"	92
7.5.4.	Deliberazioni .....	"	93
7.6.	Bonifico parlante .....	"	93
7.7.	Il cartello di cantiere .....	"	94
<b>8.</b>	<b>IL PROCEDIMENTO EDILIZIO</b> .....	"	96
<b>9.</b>	<b>ASSEVERAZIONI</b> .....	"	112
9.1.	Asseverazione requisiti minimi Ecobonus .....	"	112
9.2.	Asseverazione requisiti minimi Sismabonus .....	"	113
<b>10.</b>	<b>LE OPZIONI ALTERNATIVE</b> .....	"	114
10.1.	Il visto di conformità .....	"	115

10.2. L'asseverazione di congruità delle spese.....	p.	116
<b>11. CONTROLLI</b> .....	"	120
11.1. I controlli dell'Agenzia delle Entrate .....	"	120
11.2. I controlli dell'ENEA .....	"	122
<b>12. GLOSSARIO</b> .....	"	124
<b>APPENDICE NORMATIVA</b> .....	"	145
<b>A.1. Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77 (stralcio) Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. ....</b>	"	146
<b>A.2. Testo coordinato del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 Sisma Bonus – Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati. ....</b>	"	167
<b>A.3. Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 6 agosto 2020 Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus. ....</b>	"	187
<b>A.4. Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 6 agosto 2020 Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus. ....</b>	"	238
<b>A.5. Decreto del Ministero della Transizione Ecologica 14 febbraio 2022, n. 75 Definizione dei costi massimi specifici agevolabili, per alcune tipologie di beni, nell'ambito delle detrazioni fiscali per gli edifici. ....</b>	"	265
<b>CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP</b> .....	"	270
Contenuti della WebApp.....	"	270
Requisiti hardware e software.....	"	270
Attivazione della WebApp.....	"	270

## PREMESSA

Ogni anno tutti i contribuenti devono presentare la dichiarazione dei redditi indicando, oltre che i redditi percepiti, anche le spese detraibili e gli oneri deducibili. È così che le detrazioni e le deduzioni permettono di ridurre l'importo complessivo su cui pagare le tasse. In tal senso, negli ultimi anni stanno giocando un ruolo fondamentale le tante detrazioni fiscali previste dal legislatore per il settore dell'edilizia.

L'attuale sistema normativo prevede diverse possibilità tra le quali (solo per citare le più conosciute) le detrazioni:

- per il risparmio energetico, l'*Ecobonus* (articolo 14 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90);
- per le ristrutturazioni edilizie, il *Bonus casa* (articolo 16, comma 1, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90);
- per la riduzione del rischio sismico, il *Sismabonus* (articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90);
- per l'acquisto di mobili per arredare immobili oggetto di ristrutturazione edilizia, il *Bonus mobili* (articolo 16, comma 2, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90);
- per il recupero delle facciate degli edifici, il *Bonus facciate* (articolo 1, commi da 219 a 224, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160);
- per gli interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi nonché di realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili, il *Bonus verde* (articolo 1, comma 12, della Legge 27 dicembre 2017, n. 205).

Per una corretta trattazione sulle detrazioni fiscali del 110%, appare utile ricordare:

- le detrazioni previste per gli interventi di risparmio energetico (*Ecobonus ordinario*);
- la riduzione del rischio sismico (*Sismabonus ordinario*).

### ***Ecobonus ordinario***

Le detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica (*Ecobonus*) fanno riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 1, comma 48, della Legge 13 dicembre 2010,

n. 220 e ss.mm.ii., che a loro volta si riferiscono alle disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 344 a 347, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296. Stiamo parlando degli:

- interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori riportati nell'allegato C, numero 1), tabella 1, annesso al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192;
- interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università;
- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione.

La detrazione fiscale per i suddetti interventi è concessa sempreché siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) la rispondenza dell'intervento ai previsti requisiti è asseverata da un tecnico abilitato, che risponde civilmente e penalmente dell'asseverazione;
- b) il contribuente acquisisce la certificazione energetica dell'edificio predisposta ed asseverata da un professionista abilitato, nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, o dell'unità immobiliare ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione.

### **Sismabonus ordinario**

Le detrazioni fiscali per interventi di riduzione del rischio sismico (*Sismabonus*) fanno riferimento all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septier*, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013, n. 90, che a sua volta fanno riferimento agli interventi di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *i*), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), ovvero gli interventi: «*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;*».

Nel dettaglio, l'articolo 16, comma 1-*bis*, del D.L. n. 63/2013, ha previsto una detrazione fiscale del 50% fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superio-



## IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La norma che ha previsto il *Superbonus 110%* è il D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio), convertito dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77, e più specificatamente gli articoli 119, 121 e 122-bis.

Il *Decreto Rilancio* è stato modificato negli ultimi 18 mesi dalle seguenti norme:

- dal D.L. 14 agosto 2020, n. 104 (Decreto Agosto), convertito con modificazioni dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126;
- dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021);
- dal D.L. 22 marzo 2021, n. 41 (Decreto Sostegni-bis), convertito con modificazioni dalla Legge 21 maggio 2021, n. 69;
- dal D.L. 6 maggio 2021, n. 59, convertito con modificazioni dalla Legge 1 luglio 2021, n. 101;
- dal D.L. 31 maggio 2021, n. 77 (Decreto Semplificazioni-bis o Governance PNRR), convertito con modificazioni dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108;
- dal D.L. 11 novembre 2021, n. 157 (Decreto anti-frode), abrogato dalla Legge di Bilancio 2022;
- dalla Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di Bilancio 2022);
- dal D.L. 27 gennaio 2022, n. 4 (Decreto Sostegni-ter) convertito con modificazioni dalla Legge 28 marzo 2022, n. 25;
- dal D.L. 25 febbraio 2022, n. 13 (Decreto Frodi) abrogato dalla Legge di conversione del *Decreto Sostegni-ter*.

Oltre al *Decreto Rilancio*, è necessario ricordare i provvedimenti normativi:

- il Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58, recante «*Sismabonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati*» modificato dal Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 6 agosto 2020, n. 329, recante «*Modifica al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, recante "Sisma Bonus - Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati"*»;
- il Decreto del Ministero dello sviluppo economico 6 agosto 2020, recante «*Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica*

- degli edifici – cd. Ecobonus» (Gazzetta Ufficiale 5/10/2020, n. 246) – Decreto requisiti tecnici;*
- *il Decreto del Ministero dello sviluppo economico 6 agosto 2020, recante «Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus» (Gazzetta Ufficiale 5/10/2020, n. 246) – Decreto asseverazione tecnica;*
  - *l'Accordo Conferenza unificata 4 agosto 2021, n. 88/CU, recante «Accordo tra il Governo, le regioni e gli enti locali, concernente l'adozione della modulistica unificata e standardizzata per la presentazione della comunicazione asseverata di inizio attività (CILA-Superbonus) ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77» (Gazzetta Ufficiale 23/08/2019, n. 201);*
  - *il Decreto del Ministero della transizione ecologica 14 febbraio 2022, n. 75, recante «Costi massimi specifici agevolabili ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese di cui all'articolo 119, comma 13, lettera a) e all'articolo 121, comma 1-ter, lettera b), del decreto-legge n. 34 del 2020» (Gazzetta Ufficiale 16/03/2022, n. 63).*

Facendo riferimento a detrazioni fiscali, non possono mancare i provvedimenti emessi dall'Agenzia delle Entrate:

- *il Provvedimento del Direttore Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 283847, recante «Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l'esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici;*
- *la Circolare dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 24/E, recante «Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici, nonché opzione per la cessione o per lo sconto in luogo della detrazione previste dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) convertito con modificazione dalla legge 17 luglio 2020, n. 77- Primi chiarimenti;*
- *il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2020, prot. 326047, recante «Modifiche al modello per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, approvato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020, e alle relative istruzioni. Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione tematica del modello di comunicazione;*
- *la Circolare dell'Agenzia delle Entrate 22 dicembre 2020, n. 30/E, recante «Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismi-*

## SOGGETTI BENEFICIARI, ESCLUSIONI E ORIZZONTE TEMPORALE

### 2.1. I soggetti beneficiari

La detrazione fiscale del 110% si applica alle spese effettuate dai soggetti indicati all'articolo 119, comma 9, del *Decreto Rilancio*:

- condomini (lettera *a*));
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, proprietari (o comproprietari con altre persone fisiche) di edifici costituiti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate (lettera *a*));
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento (sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio) (lettera *b*));
- Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati o altri enti che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "in house providing" su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica (lettera *c*));
- cooperative di abitazione a proprietà indivisa su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci (lettera *d*));
- onlus, associazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale (lettera *d-bis*));
- associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi (lettera *e*)).

Possono beneficiare del *Superbonus* anche i soggetti IRES nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati sulle parti comuni in edifici plurifamiliari.

#### 2.1.1. Condomini ed edifici plurifamiliari

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020, n. 24/E, ha chiarito che 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.

Per il calcolo delle "residenzialità" dell'edificio vanno prese in considerazione le superfici reali di tutte le unità immobiliari:

- qualora la superficie di quelle destinate a residenza ricomprese sia superiore al 50%, 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;
- qualora la superficie di quelle destinate a residenza ricomprese sia inferiore al 50%, 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.

Sul condominio, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato che lo stesso 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 la costituzione di un condominio sono, quindi, sufficienti due unità immobiliari con due proprietà diverse. 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.

In presenza di un "condominio minimo", ovvero di edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione di quelle che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condòmini). Al fine di beneficiare del *Superbonus* per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condòmini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore non sono tenuti a richiedere il codice fiscale. In tali casi, ai fini della fruizione del beneficio, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato i connessi adempimenti. Il contribuente è comunque tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

Sull'argomento "residenzialità" abbiamo registrato la Risposta 7 gennaio 2022, n. 5, con la quale l'Agenzia delle Entrate ha fornito un nuovo chiarimento sugli interventi di efficientamento energetico e antisismici su edificio di un unico proprietario (con usufrutto parziale a favore di un altro soggetto), composto da unità abitative residenziali e non e sulla prevalenza della natura residenziale dell'edificio.

Nell'istanza il contribuente ha specificato di essere proprietario di un fabbricato composto da 4 unità immobiliari (con usufrutto parziale al 50% a favore della madre), distintamente accatastate con relativo numero di subalterno e rendita catastale propria.

In particolare, l'edificio è costituito:

## GLI INTERVENTI TRAINANTI E TRAINATI

Il *Decreto Rilancio* ha previsto alcuni interventi edilizi che accedono direttamente alla detrazione fiscale del 110% e che possono trainare altri interventi che soli non potrebbero accedervi.

Si distinguono, pertanto, tra le seguenti tipologie:

- **interventi trainanti:** accedono direttamente al *Superbonus*;
- **interventi trainati:** accedono al *Superbonus* solo se eseguiti congiuntamente ad un intervento trainante (in tal senso fa fede la data di inizio e fine lavori).

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che in entrambi i casi, gli interventi di *Superbonus 110%* 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);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Entriamo adesso nel dettaglio delle due tipologie di intervento.

### 3.1. Interventi trainanti

Gli interventi trainanti sono:

- l'**isolamento termico** delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% (il c.d. "*cappotto termico*") compresa la **coibentazione del tetto**, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente;
- gli interventi sulle **parti comuni** per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale**;
- gli 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;

- gli interventi di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63.

### 3.2. Interventi trainati

Gli **interventi trainanti di riqualificazione energetica** possono trainare i seguenti interventi:

- efficientamento energetico delle unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio;
- acquisto e la posa in opera delle schermature solari;
- acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti.

La realizzazione di uno qualsiasi degli interventi trainanti (di efficienza energetica o riduzione del rischio sismico) consente di portare in detrazione fiscale al 110% altre spese, sempre se effettuate congiuntamente, relative a:

- **abbattimento di barriere architettoniche** (articolo 16-*bis*, comma 1, lettera e), del D.P.R. n. 917/1986), anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni;
- installazione delle **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici (solo se gli interventi trainanti assicurano il doppio salto di classe energetica);
- installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica e sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi.

La realizzazione del solo intervento trainante di riduzione del rischio sismico consente l'accesso al *Superbonus*, a condizione che sia eseguita congiuntamente, anche alla realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.

### 3.3. Barriere architettoniche

Il 2022 potrebbe essere l'anno ideale per realizzare interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti. Oltre il classico *Superbonus* come intervento trainato dall'*Ecobonus 110%* e dal *Sismabonus 110%*, per l'anno 2022 i contribuenti potranno accedere ad una nuova detrazione fiscale del 75%, autonoma, messa a punto nella *Legge di Bilancio 2022*.

Una grande possibilità prevista all'articolo 1, comma 42, della Legge di Bilancio 2022, che ha inserito nel D.L. n. 34/2020 (*Decreto Rilancio*) il nuovo articolo 119-*ter* rubricato "*Detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche*".

L'articolo in questione, senza alcun riferimento all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera e), del D.P.R. n. 917/1986 (TUIR), prevede solo che per le spese sostenute dall'1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al

## I REQUISITI

Il *Decreto Rilancio* prevede il rispetto di alcuni requisiti minimi che possono essere così riassunti:

- Nel caso di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate (c.d. "*cappotto termico*"), è necessario l'utilizzo di materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi di cui al [decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017](#) e isolare almeno il 25% della superficie disperdente lorda.
- Per tutti gli interventi di miglioramento energetico:
  - è necessaria la preesistenza di un impianto di riscaldamento;
  - il rispetto dei requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del D.L. n. 63/2013;
  - garantire il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non è possibile, il conseguimento della classe energetica più alta;
  - redigere l'attestato di prestazione energetica (APE), prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata che dimostri il miglioramento energetico.
- Per gli interventi di miglioramento sismico è stato eliminato il sistema premiante nel caso di passaggio ad una o più classi di rischio sismico inferiori ma permane l'obbligo di effettuare l'intervento su un edificio ubicato in una zona a rischio sismico 1, 2 o 3 (escluse le zone 4).

### 4.1. I materiali isolanti

Con specifico riferimento all'intervento di isolamento termico, la norma prevede l'utilizzo di materiali isolanti che rispettino i criteri ambientali minimi di cui al [decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017](#).

Su questo e sull'idoneità dei prodotti per l'isolamento termico, sono arrivate parecchie richieste di chiarimento all'ENEA che ha provveduto a rispondere con una nota ufficiale che riportiamo di seguito.

Per l'ammissibilità alle detrazioni fiscali previste dall'*Ecobonus*, il *Bonus facciate* quando l'intervento è energeticamente influente e il *Superbonus 110%* bisogna rispettare:

- i requisiti tecnici previsti dal decreto 26 giugno 2015 “requisiti minimi” o regolamenti regionali;
- i requisiti tecnici previsti per l’accesso alle detrazioni fiscali che per gli interventi sull’involucro riguardano i valori limite delle trasmittanze termiche differenziate per zone climatiche.

Per gli interventi con data di inizio lavori antecedente il 6 ottobre 2020 (data di entrata in vigore del decreto interministeriale 6 agosto 2020) si applicano i limiti riportati nel decreto 11 marzo 2008 coordinato con il decreto 26 gennaio 2010. Mentre, per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020 si applicano i limiti riportati nell’Allegato E del decreto interministeriale 6 agosto 2020.

Il valore della trasmittanza dell’elemento edilizio si calcola secondo la norma UNI EN ISO 6946.

I valori della conduttività termica (per i singoli materiali) o della resistenza termica (per componenti costituiti da kit o per sistemi con strati termicamente non omogenei) da utilizzare nel calcolo della trasmittanza, vanno desunti dalle caratteristiche dichiarate dal produttore.

I prodotti da costruzione devono essere messi in commercio nell’osservanza del Regolamento (UE) N. 305/2011 del parlamento europeo e del consiglio del 9 marzo 2011 e del D.Lgs. n. 106/2017. Il Regolamento n. 305/2011, quando un prodotto da costruzione rientra nell’ambito di applicazione di una norma armonizzata o è conforme a una valutazione tecnica europea rilasciata per il prodotto in questione, prevede la dichiarazione di prestazione e la marcatura CE. La dichiarazione di prestazione deve essere conforme al modello riportato nell’allegato 3 dello stesso Regolamento n. 305/2011 come modificato dal regolamento (UE) N. 574/2014. Si noti che ai sensi dello stesso Regolamento, per “prodotto da costruzione” si intende un singolo prodotto oppure un “kit”. Con il termine “kit” si intende un prodotto da costruzione immesso sul mercato da un singolo fabbricante come insieme di almeno due componenti distinti che devono essere assemblati per essere installati nelle opere di costruzione.

Nel caso di “materiali isolanti omogenei” in commercio si possono trovare:

- prodotti marcati CE;
- prodotti senza marcatura CE o marcati CE ma per i quali in DOP non sono dichiarate le prestazioni relative al requisito “risparmio energetico e ritenzione del calore”.

#### 4.1.1. Prodotti marcati CE

In questo caso il materiale ricade nel campo di applicazione di una norma di prodotto armonizzata come materiale isolante o il Fabbricante, su base volontaria, richiede ad un TAB (Organismo di valutazione tecnica) il rilascio di un ETA (*European Technical Assessment*). Grazie alla norma armonizzata o all’ETA il Fabbricante può redigere la marcatura CE e la DoP (dichiarazione di prestazione).



## I LIMITI DI SPESA

### 5.1. Isolamento termico

La detrazione per gli **interventi di isolamento termico** (articolo 119, comma 1, lettera *a*), del *Decreto Rilancio*) 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 successive alle prime otto.

#### Esempio pratico

Nel caso di 10 u.i. il limite massimo è  $8 \times 40.000 + 2 \times 30.000 = 380.000$  euro.

### 5.2. Impianti di climatizzazione

La detrazione spettante per gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (articolo 119, comma 1, lettera *b*), del *Decreto Rilancio*) 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;
- a euro 15.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari successive alle prime otto.

#### Esempio pratico

Nel caso di 10 u.i. il limite massimo è  $8 \times 20.000 + 2 \times 15.000 = 190.000$  euro.

La detrazione spettante per gli 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 (articolo 119, comma 1, lettera *c*), del *Decreto Rilancio*) 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.

### 5.3. Sismabonus

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico (*Sismabonus 110%*), la detrazione va calcolata su un ammontare complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. Il limite di spesa riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

### 5.4. Fotovoltaico e sistemi di accumulo

Il *Superbonus 110%* si applica anche all'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici o di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenti agli edifici, 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.

In caso di interventi di:

- ristrutturazione edilizia (articolo 3, comma 1, lettera *d*), del D.P.R. n. 380/2001);
- nuova costruzione (articolo 3, comma 1, lettera *e*), del D.P.R. n. 380/2001);
- ristrutturazione urbanistica (articolo 3, comma 1, lettera *f*), del D.P.R. n. 380/2001);

il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

La detrazione è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con il *Superbonus 110%*, 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. La detrazione prevista per il fotovoltaico e per i sistemi di accumulo è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione e gli incentivi per lo scambio sul posto.

### 5.5. Colonnine di ricarica elettrica

La detrazione per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici è riconosciuta nel rispetto dei seguenti limiti di spesa:

- euro 2.000 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;

## SPESE AMMISSIBILI

### 6.1. Ecobonus

Per quanto riguarda gli interventi di riqualificazione energetica ammessi alla detrazione fiscale del 110%, l'articolo 5 del *Decreto requisiti tecnici Ecobonus* definisce puntualmente le spese per le quali spetta la detrazione:

- interventi che comportano una riduzione della trasmittanza termica  $U$  degli elementi opachi costituenti l'involucro edilizio, purché detta trasmittanza non sia inferiore ai pertinenti valori di cui all'allegato E, comprensivi delle opere provvisoriale e accessorie, attraverso:
  - 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;
- interventi che comportano una riduzione della trasmittanza termica  $U$  delle finestre comprensive degli infissi, purché detta trasmittanza non sia inferiore ai pertinenti valori di cui all'Allegato E, attraverso:
  - miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti con la fornitura e posa in opera di una nuova finestra comprensiva di infisso;
  - miglioramento delle caratteristiche termiche dei componenti vetrati esistenti con integrazioni e sostituzioni;
  - coibentazione o sostituzione dei cassonetti nel rispetto dei valori limite delle trasmittanze previsti per le finestre comprensive di infissi;
- interventi di fornitura e installazione di sistemi di schermatura solare e/o chiusure tecniche oscuranti mobili, montate in modo solidale all'involucro edilizio o ai suoi componenti, all'interno, all'esterno o integrati alla superficie finestrata nonché l'eventuale smontaggio e dismissione di analoghi sistemi preesistenti, nonché la fornitura e messa in opera di meccanismi automatici di regolazione e controllo delle schermature;

- interventi impiantistici concernenti la climatizzazione invernale e/o la produzione di acqua calda e l'installazione di sistemi di *building automation* attraverso:
  - fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, nonché delle opere idrauliche e murarie necessarie per la realizzazione a regola d'arte di impianti solari termici organicamente collegati alle utenze, anche in integrazione con impianti termici;
  - smontaggio e dismissione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente, parziale o totale, fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione, a regola d'arte, di impianti di climatizzazione invernale. Sono altresì ricomprese le 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;
  - fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature elettriche, elettroniche e meccaniche nonché delle opere elettriche e murarie necessarie per l'installazione e la messa in funzione a regola d'arte, all'interno degli edifici o delle unità abitative, di sistemi di *building automation* degli impianti termici degli edifici. Non è compreso tra le spese ammissibili l'acquisto di dispositivi che permettono di interagire da remoto con le predette apparecchiature, quali telefoni cellulari, tablet e *personal computer* o dispositivi similari comunque denominati;
- interventi di riduzione del rischio sismico che contestualmente determinino il passaggio ad una o più classi di rischio sismico inferiore, secondo quanto stabilito dal Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58;
- prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi, comprensive della redazione, delle asseverazioni e dell'attestato di prestazione energetica, ove richiesto, nonché quelle per il visto di conformità.

## 6.2. Sismabonus

Per quanto riguarda gli interventi di riduzione del rischio sismico, tra le spese che è possibile portare in detrazione al 110% vi sono:

- quelle sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili;
- quelle dei professionisti per tutte le attività di progettazione, direzione lavori e asseverazione.

Oltre a queste, l'Agenzia delle Entrate nella sua guida al *Sismabonus* ha specificato che anche per i lavori antisismici, come per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati. La detrazione prevista per gli interventi antisismici può quindi essere applicata, per esempio, anche alle spese di manutenzione ordinaria (tinteggiatura, intonacatura, rifacimento di pavimenti, eccetera) e straordinaria, necessarie al completamento dell'opera.

## ADEMPIMENTI E DOCUMENTAZIONE

### 7.1. Gli adempimenti

Andiamo adesso alla parte degli adempimenti immaginando un flusso di lavoro:

- verifica dei requisiti iniziali (soggettivi e oggettivi);
- realizzazione del progetto di riqualificazione energetica o di riduzione del rischio sismico;
- presentazione del titolo edilizio per l'avvio del cantiere;
- asseverazione dei requisiti minimi previsti per *Ecobonus* e *Sismabonus*;
- asseverazione di congruità dei costi;
- pagamento interventi e prestazioni professionali tramite bonifico parlante;
- visto di conformità.

Nella verifica dei requisiti iniziali, il tecnico incaricato dal committente dovrà preliminarmente valutare la fattibilità di accesso al *Superbonus* con specifico riferimento al soggetto beneficiario, che deve rientrare tra quelli previsti dall'articolo 119, comma 9, del *Decreto Rilancio* (D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla *Legge 17 luglio 2020, n. 77*).

Dopo aver verificato che il soggetto rientra tra i beneficiari, deve esaminare l'orizzonte temporale a disposizione (ricordiamo che la norma prevede tempistiche differenti). A questo punto potrà valutare le caratteristiche dell'edificio e quindi gli interventi utili al miglioramento energetico e strutturale dell'edificio.

Dopo aver realizzato il progetto che rispetta i requisiti richiesti, si potrà passare al procedimento edilizio e, quindi, la presentazione del titolo necessario e delle asseverazioni eventualmente richieste.

### 7.2. La documentazione

Quando si parla della documentazione necessaria per accedere al *Superbonus* è preliminarmente indispensabile distinguere gli interventi di riqualificazione energetica da quelli di riduzione del rischio sismico e poi elencare:

- documentazione tecnica;
- documentazione amministrativa;
- adempimenti ulteriori.

### 7.3. Documentazione Ecobonus

#### 7.3.1. Documentazione tecnica

La documentazione tecnica da inviare a ENEA tramite la piattaforma telematica (Portale *SuperEcobonus 110*) è costituita dall'asseverazione redatta da un tecnico abilitato ai sensi del Decreto MiSE 6 agosto 2020 (*Decreto asseverazione tecnica*), pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 246 del 5 ottobre 2020, che attesta:

- che l'intervento risponde ai requisiti di cui all'allegato A del *Decreto requisiti tecnici*;
- la congruità dei costi degli stessi interventi.

Allegati obbligatori da caricare insieme alla asseverazione sono:

- APE convenzionale *ante operam*;
- APE convenzionale *post operam*;
- Polizza assicurativa con massimale adeguato;
- Fatture delle spese sostenute;
- Computo metrico.

L'Asseverazione completa degli allegati obbligatori redatta e firmata da un tecnico abilitato, unitamente alla stampa in originale della «Scheda Descrittiva» degli interventi, riportante il codice CPID 3 assegnato dal Portale *SuperEcobonus 110* firmata dal tecnico abilitato e dal soggetto beneficiario, vanno conservate dal soggetto beneficiario della detrazione fiscale.

Altra documentazione che il soggetto beneficiario deve conservare è:

- Copia della relazione tecnica, di cui all'articolo 8, comma 1, del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192:
  - se la data lavori è antecedente il 6 ottobre 2020, il riferimento normativo è il D.M. 26 giugno 2015;
  - se la data lavori è post 6 ottobre 2020, il riferimento normativo è il *Decreto Requisiti tecnici*.
- APE (Attestato di Prestazione Energetica) di ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni nello stato finale e con tutti i servizi energetici presenti nella situazione post intervento, in conformità al D.M. 26 giugno 2015, recante «*Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*» (o legge regionale equivalente).
- Nel caso degli interventi sull'involucro opaco e trasparente schede tecniche dei materiali, dei componenti/sistemi edilizi e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione. Nel caso di intervento trainante di coibentazione dell'involucro, anche certificazione CAM e caratteristiche dei materiali isolanti.
- Nel caso di interventi sugli impianti di climatizzazione invernale schede tecniche dei nuovi generatori di calore e, ove prevista, la certificazione del fornitore delle valvole termostatiche a bassa inerzia termica.
- Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n. 37/2008 nel caso di interventi riguardanti gli impianti.

## IL PROCEDIMENTO EDILIZIO

Vera novità del *Superbonus* è arrivata con le modifiche introdotte dal D.L. n. 77/2021 che, tra le altre cose, ha sostituito all'articolo 119 del *Decreto Rilancio* il comma 13-ter e introdotto i commi 13-quater e 13-quinquies.

**«13-ter.** *Gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9 -bis, comma 1 -bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:*

- a) mancata presentazione della CILA;
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.

**13-quater.** *Fermo restando quanto previsto al comma 13-ter, resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.*

**13-quinquies.** *In caso di opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 2018, o della normativa regionale, nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. In caso di varianti in corso d'opera, queste sono comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione*

*certificata di inizio attività di cui all'articolo 24 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.».*

Tre commi importanti perché slegano la fruizione del *Superbonus 110%* dalle cause di decadenza previste all'articolo 49 del D.P.R. n. 380/2001 (*Testo Unico Edilizia*) e prevedono un regime speciale edilizio e fiscale.

A seguito dell'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 77/2021, il Ministero della funzione pubblica ha pubblicato il modello di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per il *Superbonus*, la c.d. "CILAS", in vigore dal 5 agosto 2021 e allegata all'Accordo Conferenza unificata 4 agosto 2021, n. 88/CU (*Gazzetta Ufficiale* n. 201 del 23 agosto 2019).

Sul nuovo comma 13-ter e la CILAS l'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI) nel suo Quaderno pubblicato il 28 luglio 2021 ha fornito alcune interessanti chiarimenti:

- gli interventi che beneficiano di *Superbonus* e non prevedono demolizione e ricostruzione vanno considerati manutenzione straordinaria;
- questi interventi devono essere realizzati con CILAS dentro la quale non va più attestato lo stato legittimo;
- nella CILAS vanno inseriti gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967;
- non valgono più le cause di decadenza di cui all'articolo 49 del D.P.R. n. 380/2001 (*Testo Unico Edilizia*) che si applicano solo nei 4 casi indicati nelle lettere da a) a d);
- nel caso di intervento misto occorre attivare il procedimento edilizio relativo per le opere non comprese nel *Superbonus*.

Chiarimenti che non mi vedono particolarmente concorde, soprattutto perché mi pongo le seguenti domande:

- tra 4/5/10 anni per la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile quale documentazione dovrà essere presa in considerazione? La CILAS che non trova alcuno spazio all'interno del Testo Unico Edilizia?
- in quale punto del comma 13-ter è prevista una deroga alle procedure ordinarie previste dal Testo Unico Edilizia?

Volendo fare un esempio pratico, per un intervento di *Sismabonus* (un rinforzo strutturale, delle cerchiature, il rifacimento di un solaio) come si potrà ricostruire lo stato legittimo senza un titolo edilizio?

In tal senso, il mio consiglio è di presentare la CILAS per l'intervento di *Superbonus* ma affiancare sempre il titolo edilizio ordinario, soprattutto nel caso di interventi che richiedono la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Con il comma 13-*quater* viene ribadito un concetto ormai chiaro, pur non richiedendo l'attestazione dello stato legittimo, la CILAS non legittima alcun abuso edilizio presi-



## ASSEVERAZIONI

### 9.1. Asseverazione requisiti minimi Ecobonus

Per quanto concerne gli interventi di riqualificazione energetica (articolo 119, commi 1, 2 e 3, del *Decreto Rilancio*), i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti minimi e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati (asseverazione tecnica). 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).

Modalità di trasmissione e relative modalità attuative per l'invio della suddetta asseverazione all'ENEA sono state stabilite con Decreto Ministero dello sviluppo economico 6 agosto 2020, recante «*Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus*» (c.d. "*Decreto Asseverazioni*").

In particolare, l'asseverazione del tecnico abilitato attesta che l'intervento risponde ai requisiti di cui all'allegato A del *Decreto Requisiti minimi*, nonché la congruità dei costi degli stessi interventi, anche rispetto ai costi specifici (indicati all'interno nel decreto requisiti minimi stesso). In allegato al *Decreto Asseverazioni* sono riportati due modelli di asseverazione utilizzabili per il fine lavori o per gli stati di avanzamento lavori.

L'asseverazione:

- va fatta a fine lavori oppure in corso d'opera a stato di avanzamento lavori (un massimo di due di importo minimo del 30% dell'intervento complessivo);
- deve essere redatta da un tecnico abilitato ed inviata all'ENEA tramite la piattaforma dedicata <https://detrazionifiscali.enea.it/>.

Il tecnico che la sottoscrive allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento così come indicato all'articolo 119, commi 13, 13-bis e 13-bis1 del *Decreto Rilancio*. Oltre a questi commi è necessario prendere in considerazione gli allegati A e I del Decreto MiSE 6 agosto 2020 (*Decreto requisiti minimi ecobonus*) e il Decreto MiTE 14 febbraio 2022, n. 75, che entra in vigore il 15 aprile 2022.

A partire dal 16 aprile 2022 ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese, il tecnico abilitato assevera che siano rispettati i costi massimi specifici per tipologia di intervento di cui all'allegato I al Decreto MiSE 6 agosto 2020 per gli interventi di:

- ecobonus (trainanti e trainati) oltre che per quelli che prevedono l'asseverazione del tecnico abilitato;

## LE OPZIONI ALTERNATIVE

A seguito delle modifiche introdotte dalla legge 28 marzo 2022, n. 25 di conversione del D.L. 27 gennaio 2022, n. 4 (*Decreto Sostegni-ter*), l'articolo 121 del *Decreto Rilancio* è stato profondamente rivisto.

Nella sua attuale versione, l'articolo 121, comma 1 del *Decreto Rilancio*, consente la possibilità di optare in luogo alla detrazione diretta:

- per un contribuente, 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, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, di società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero di imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del codice delle assicurazioni private, di cui al D.Lgs. 7 settembre 2005, n. 209, ferma restando l'applicazione dell'articolo 122-*bis*, comma 4, del presente decreto, per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima (lettera a));
- per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di due ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, di società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo di cui all'articolo 64 del predetto testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ovvero di imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia ai sensi del codice di cui al D.Lgs. 7 settembre 2005, n. 209, ferma restando l'applicazione dell'articolo 122-*bis*, comma 4, del presente decreto, per ogni cessione intercorrente tra i predetti soggetti, anche successiva alla prima (lettera b)).

All'articolo 121 viene inserito anche il seguente comma 1-*quater*: «1-*quater*. I crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni di cui al comma 1, lettere a) e b), non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate effettuata con le modalità previste dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate di cui al comma 7. A tal fine, al credito è attribuito un codice identificativo univoco da indicare nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni, secondo le modalità previste dal provvedimento di cui al primo periodo. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle entrate a partire dal 1° maggio 2022.».

I crediti che alla data del 7 febbraio 2022 sono stati precedentemente oggetto di una delle opzioni alternative alla detrazione diretta possono costituire oggetto esclusivamente di una ulteriore cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Sono nulli i contratti di cessione conclusi in violazione delle nuove disposizioni previste per le opzioni alternative.

L'articolo 119, comma 11 del *Decreto Rilancio* prevede che ai fini dell'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (articolo 121 del *Decreto Rilancio*) o nel caso di utilizzo della detrazione nella dichiarazione dei redditi, 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. In caso di dichiarazione presentata direttamente dal contribuente all'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale, il contribuente, il quale intenda utilizzare la detrazione nella dichiarazione dei redditi, non è tenuto a richiedere il predetto visto di conformità.

### 10.1. Il visto di conformità

Per poter optare per le due possibilità previste dal *Decreto Rilancio* (sconto in fattura e cessione del credito), è previsto che il contribuente sia in possesso del visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al *Superbonus*. Il visto di conformità attesta, dunque, sulla base alla documentazione prodotta dal contribuente afferente l'intervento, la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

I soggetti che rilasciano il visto di conformità devono anche verificare la presenza delle asseverazioni e delle attestazioni rilasciate dai tecnici incaricati, in quanto obbligatorie. Il visto di conformità può essere rilasciato soltanto dai soggetti indicati nell'articolo 3, comma 3, lettere a) e b), del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322, ovvero da:

- gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e dei consulenti del lavoro;
- gli iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria

## CONTROLLI

### 11.1. I controlli dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate procede alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Qualora sia accertata la mancata integrazione, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti del soggetto che ha esercitato l'opzione, maggiorato di interessi e sanzioni. Rispondono, quindi, i beneficiari della detrazione, ferma restando, se viene accertato il concorso nella violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari.

Nel caso in cui il contribuente abbia fruito della detrazione del 110% in assenza dei presupposti, l'Agenzia delle Entrate potrà notificare l'accertamento entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione con la quale si fruisce del beneficio fiscale. Nel caso in cui il contribuente abbia optato per la cessione del credito, l'Agenzia notifica l'atto di recupero del credito di imposta entro il 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello dell'utilizzo irregolare.

L'articolo 122-bis del *Decreto Rilancio*, introdotto dal *Decreto anti-frode*, poi abrogato e integralmente reinserito dalla *Legge di Bilancio 2022*, prevede che l'Agenzia delle entrate, entro cinque giorni lavorativi dall'invio della comunicazione dell'avvenuta cessione del credito, può sospendere, per un periodo non superiore a trenta giorni, gli effetti delle comunicazioni delle cessioni, anche successive alla prima, e delle opzioni inviate che presentano profili di rischio, ai fini del relativo controllo preventivo.

I profili di rischio sono individuati utilizzando criteri relativi alla diversa tipologia dei crediti ceduti e riferiti:

- a) alla coerenza e alla regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma con i dati presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
- b) ai dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti che intervengono nelle operazioni cui detti crediti sono correlati, sulla base delle informazioni presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
- c) ad analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma.

Se all'esito del controllo risultano confermati i rischi, la comunicazione si considera non effettuata e l'esito del controllo è comunicato al soggetto che ha trasmesso la comunicazione. Se, invece, i rischi non risultano confermati, ovvero decorso il periodo di sospensione, la comunicazione produce gli effetti previsti dalle disposizioni di riferimento.

Fermi restando gli ordinari poteri di controllo, l'amministrazione finanziaria procede in ogni caso al controllo nei termini di legge di tutti i crediti relativi alle cessioni per le quali la comunicazione si considera non avvenuta.

Con Provvedimento 1 dicembre 2021, prot. 340450, recante «*Definizione dei criteri e delle modalità per la sospensione, ai sensi dell'articolo 122-bis del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, introdotto dall'articolo 2 del decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157, delle comunicazioni delle cessioni, anche successive alla prima, e delle opzioni inviate all'Agenzia delle entrate ai sensi degli articoli 121 e 122 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34*», l'Agenzia delle Entrate ha completato il quadro relativo alle attività di controllo sulle cessioni dei crediti maturati dagli interventi di *Superbonus* e relativi agli altri bonus edilizi.

Criteri e modalità resteranno (probabilmente) identici anche a seguito della pubblicazione della *Legge di Bilancio 2022* che ha abrogato il *Decreto anti-frode*, ma ne ha rimesso integralmente i contenuti all'interno del *Decreto Rilancio*. Il Provvedimento era, infatti, previsto al comma 1, dell'articolo 2, del D.L. n. 157/2021, che ha introdotto nel *Decreto Rilancio* l'articolo 122-bis rubricato "*Misure di contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti*". Lo stesso articolo 122-bis è stato aggiunto dall'articolo 1, comma 30, della *Legge di Bilancio 2022*.

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate contiene i seguenti paragrafi:

- *Oggetto del provvedimento;*
- *Criteri selettivi;*
- *Procedura di sospensione e di annullamento;*
- *Criteri selettivi.*

In merito ai criteri selettivi, nel Provvedimento è precisato quanto segue:

- le comunicazioni delle opzioni per lo sconto o per le cessioni dei crediti, anche successive alla prima, inviate all'Agenzia delle entrate ai sensi degli articoli 121 e 122 del D.L. n. 34/2020, che presentano profili di rischio, sono selezionate per l'applicazione della procedura di sospensione di cui all'articolo 122-bis, comma 1, introdotto dall'articolo 1 del D.L. n. 157/2021;
- la sospensione, ai fini del controllo preventivo delle comunicazioni, avviene sulla base dei criteri previsti dall'articolo 122-bis, comma 1, secondo periodo, del decreto-legge, riferiti:
  - alla coerenza e alla regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni con i dati presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
  - ai dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti che intervengono nelle operazioni cui detti crediti sono correlati, sulla base delle informazioni

## GLOSSARIO

### Abusi edilizi

Con il D.L. n. 77/2021 si è intervenuti modificando il comma 13-ter dell'articolo 119 del *Decreto Rilancio*. Con la nuova versione, tutti gli interventi che accedono al *Superbonus 110%*, ad esclusione di quelli che prevedono demolizione e ricostruzione, sono considerati come manutenzione straordinaria per la quale è necessaria solo la presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) senza la verifica dello stato legittimo previsto dall'articolo 9-bis del D.P.R. n. 380/2001 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*).

Viene anche previsto che la decadenza del beneficio fiscale prevista dall'articolo 49 del D.P.R. n. 380/2001, opera solo nei seguenti casi:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione o che ne ha attestato la costruzione (ne caso questa sia stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
- non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dall'articolo 119, comma 14, del *Decreto Rilancio*.

Il fatto che la *CILA-Superbonus* non richiede più la verifica dello stato legittimo non significa però che si possa procedere senza aver cura di verificare la pre-esistenza di eventuali abusi edilizi.

Resta sempre attivo il potere della pubblica amministrazione di valutare e sanzionare (anche dal punto di vista penale) eventuali abusi edilizi.

### Accesso autonomo

La definizione di accesso autonomo è contenuta nell'articolo 119, comma 1-bis, del *Decreto Rilancio*, comma introdotto dall'articolo 51, comma 3-*quater*, del D.L. 14 agosto 2020, n. 104, convertito dalla legge di 13 ottobre 2020, n. 126. In particolare, si definisce accesso autonomo «un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva».

L'argomento è stato oggetto di numerosi interventi da parte dell'Agenzia delle Entrate con i quali ha precisato che una unità immobiliare ha accesso autonomo dall'esterno qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da passaggio (cortile, giardino, scala esterna) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;
- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

La condizione può anche essere verificata nel caso di "villette a schiera" e si ha accesso autonomo dall'esterno qualora, ad esempio:

- la stessa sia situata in un comprensorio o in un parco di comproprietà con altri soggetti o alla stessa si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;
- il cortile o il giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti siano di proprietà esclusiva, anche se indivisa, dei proprietari delle singole unità immobiliari.

### **Ampliamento volumetrico**

La detrazione fiscale del 110% è fruibile anche in caso di demolizione e ricostruzione. In tal senso, occorre ricordare le modifiche apportate dal D.L. 16 luglio 2020, n. 76 (c.d. "*Decreto Semplificazioni*") alla definizione di ristrutturazione edilizia contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera *d*), del D.P.R. n. 380/2001 (c.d. "*Testo Unico Edilizia*"). Con la nuova definizione sono adesso compresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi 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.

L'Agenzia delle Entrate e la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, e delle linee guida ad esso allegate hanno più volte chiarito che per l'intervento di *Sismabonus 110%* possono essere portate in detrazione tutte le spese senza distinzione tra parte esistente e ampliamento. Cosa diversa avviene per l'*Ecobonus 110%*, in questo caso potranno essere portate in detrazione solo le spese sostenute per la parte esistente, fatta esclusione per il fotovoltaico che può riguardare anche la parte ampliata. Nel caso di *Ecobonus 110%*, dunque, occorre fare molta attenzione a mantenere separate le contabilità per la parte esistente e per quella ampliata.

### **Asseverazione tecnica**

Per quanto concerne gli interventi di riqualificazione energetica (articolo 119, commi 1, 2 e 3, del *Decreto Rilancio*), i tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti minimi e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

## A.1. DECRETO-LEGGE 19 MAGGIO 2020, N. 34, CONVERTITO DALLA LEGGE 17 LUGLIO 2020, N. 77 (stralcio)

### 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 1° luglio 2020 fino al 30 giugno 2022<sup>1</sup>, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo **per la parte di spese sostenuta dal 1° gennaio 2022<sup>2</sup>**, nei seguenti casi:

- a) interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno. Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente<sup>3</sup>. 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 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

<sup>1</sup> Scadenza sostituita dall'articolo 1, comma 66, lettera a1), della Legge di bilancio 2021. La scadenza previgente era il 31 dicembre 2021.

<sup>2</sup> Periodo modificato dall'articolo 1, comma 28, lettera a), della Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (Legge di bilancio 2022). Il testo previgente era il seguente: «per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022».

<sup>3</sup> Periodo inserito dall'articolo 1, comma 66, lettera a2), della Legge di bilancio 2021



## A.2. TESTO COORDINATO DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 28 FEBBRAIO 2017, N. 58

***Sisma Bonus – Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l’attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell’efficacia degli interventi effettuati.***

### TESTO COORDINATO CON

Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7 marzo 2017, n. 65; Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 9 gennaio 2020, n. 24; Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020, n. 329.

(omissis)

#### Art. 1

##### *Finalità, oggetto e definizioni*

1. Il presente decreto, in attuazione dell’articolo 16, comma 1-*quater*, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, come modificato dall’articolo 1, comma 2, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, stabilisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l’attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell’efficacia degli interventi effettuati.

2. Ai fini del presente decreto, si applicano le definizioni di progettazione, direzione lavori, collaudo statico e dichiarazione di regolare esecuzione di cui al decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 2001, n. 380 e al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 14 gennaio 2008.

#### Art. 2

##### *Linee guida*

1. Le linee guida di cui all’articolo 1, comma 1, sono quelle contenute nell’allegato A, che è parte integrante<sup>1</sup> e sostanziale del presente decreto.

#### Art. 3

##### *Modalità di attestazione*

1. L’efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è attestata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini professionali di appartenenza.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Le parole “parte integrale” sono state sostituite dall’articolo 1, comma 1, lettera a), del D.M. n. 24/2020.

<sup>2</sup> Comma sostituito dall’articolo 1, comma 1, lettera a) del D.M. n. 65/2017. Il testo previgente era il seguente «L’efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è attestata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico in possesso di una laurea in ingegneria o in architettura secondo le competenze di cui al decreto del Presidente della Repubblica 5 giugno 2001, n. 328, e iscritti ai relativi Ordini professionali di appartenenza.».

### A.3. DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 6 AGOSTO 2020

#### **Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus.**

(omissis)

#### Art. 1

##### *Oggetto, ambito di applicazione e definizioni*

1. Il presente decreto, in attuazione dell'art. 14, comma 3-ter, del decreto-legge n. 63 del 2013, definisce i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che danno diritto alla detrazione delle spese sostenute per interventi di efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, spettanti ai sensi del citato articolo, nonché gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti di cui all'art. 1, comma 220 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 e gli interventi che danno diritto alla detrazione di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento.

2. Ai fini del presente decreto si applicano le definizioni di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e le definizioni di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 recante «*Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*». Si applicano altresì le definizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018 recante approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, e delle vigenti norme tecniche per le costruzioni approvate con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 17 gennaio 2018.

3. Fatto salvo quanto previsto al comma 2, ai fini del presente decreto si applicano le seguenti definizioni:

- a) Bonus Facciate: la misura di cui ai commi 219, 220, 221 e 222 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160;
- b) Decreto Rilancio: il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77;
- c) Decreto Requisiti Minimi: il decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 recante «*Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*»;
- d) Decreto Relazioni Tecniche: il decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 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*»;

**A.4. DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 6 AGOSTO 2020*****Requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus.****(omissis)***Art. 1*****Ambito di applicazione e definizioni***

1. Il presente decreto disciplina il contenuto e le modalità di trasmissione dell'asseverazione dei requisiti per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 119 del decreto rilancio, come previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'art. 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, nonché, per i medesimi interventi, le modalità di verifica ed accertamento delle asseverazioni, attestazioni e certificazioni infedeli al fine dell'irrogazione delle sanzioni previste dalla legge.

2. Ai fini del presente decreto si applicano le seguenti definizioni:

- a) decreto rilancio: il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, recante «Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19»;
- b) decreto requisiti ecobonus: il decreto 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 del 6 agosto 2020, adottato ai sensi del comma 3-ter dell'art. 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, che definisce i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui all'art. 119 del decreto rilancio, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento;
- c) decreto relazioni tecniche: il decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* – Serie generale – n. 162 del 15 luglio 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) linee guida APE: il decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* – Serie generale – 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 degli edifici»;
- e) asseverazione: la dichiarazione sottoscritta dal tecnico abilitato, ai sensi e per gli effetti degli articoli 47, 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale lo stesso attesta che gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 119 del decreto rilancio sono rispondenti ai requisiti di cui all'allegato A del decreto requisiti ecobonus, nonché la congruità dei costi degli

## **A.5. DECRETO DEL MINISTERO DELLA TRANSIZIONE ECOLOGICA 14 FEBBRAIO 2022, N. 75**

### ***Definizione dei costi massimi specifici agevolabili, per alcune tipologie di beni, nell'ambito delle detrazioni fiscali per gli edifici.***

*(omissis)*

#### **Art. 1**

##### *Finalità*

1. Il presente decreto definisce i costi massimi specifici agevolabili ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese di cui all'art. 119, comma 13, lettera a) e all'art. 121, comma 1-ter, lettera b), del decreto-legge n. 34 del 2020, conformemente a quanto previsto all'art. 2.

#### **Art. 2**

##### *Ambito di applicazione*

1. Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano alla tipologia di beni individuata dall'allegato A per la realizzazione degli interventi elencati all'art. 121, comma 2, del decreto-legge n. 34 del 2020, ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese in caso sia di fruizione diretta della detrazione sia di esercizio dell'opzione ai sensi dell'art. 121, comma 1, del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020.

2. Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio, ove necessario, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

#### **Art. 3**

##### *Costi massimi ammissibili*

1. Fermo restando l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali concedibili e l'ammontare della spesa massima ammissibile a detrazione, il tecnico abilitato assevera la congruità delle spese per gli interventi nel rispetto dei costi massimi specifici per tipologia di intervento di cui all'allegato A, nonché conformemente alle disposizioni di cui ai commi 2 e 3.

2. Ai fini del presente decreto, gli interventi di installazione di impianti fotovoltaici, di sistemi di accumulo dell'energia elettrica e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici rispettano i limiti di spesa specifici previsti dall'art. 119, commi 5, 6 e 8, del decreto-legge n. 34 del 2020.

3. Ai sensi dell'art. 119, comma 15, del decreto-legge n. 34 del 2020, per gli interventi di cui all'allegato A sono ammessi alla detrazione gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), nonché per l'asseverazione di cui al comma 1, conformemente a quanto previsto dal punto 13.4 dell'allegato A al decreto ministeriale Requisiti tecnici.

## CONTENUTI E ATTIVAZIONE DELLA WEBAPP

### Contenuti della WebApp

La **WebApp inclusa** gestisce lo **Speciale Superbonus 110%** – Banca dati con motore di ricerca che riporta:

- la normativa di rango primario;
- i provvedimenti attuativi;
- le risposte e le risoluzioni dell’Agenzia delle Entrate;
- tutti i correttivi e la normativa collegata;
- documenti utili;
- glossario dei termini più frequenti sull’argomento.

### Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per la gestione di documenti Office e PDF.

### Attivazione della WebApp

- Collegarsi al seguente indirizzo internet:

**[https://www.grafill.it/pass/0324\\_3.php](https://www.grafill.it/pass/0324_3.php)**

- Inserire i codici **[A]** e **[B]** che sono presenti nell’ultima pagina del volume e cliccare su **[Continua]**;
- Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su **www.grafill.it**;
- Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- Accedere alla WebApp abbinata alla presente pubblicazione cliccando sulla relativa immagine di copertina presente nello scaffale **Le mie App**.

