

Vademecum per l'uso:

ultimo aggiornamento: 09.05.2019

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

- a) Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali⁽¹⁾, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (detrazione fiscale del 70%);
- b) stessi interventi del punto a) finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la "qualità media" di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al DM 26/06/2015 - "decreto linee guida" - (detrazione fiscale del 75%);
- c) stessi interventi di cui ai punti a) o b) e contestuali interventi che conseguono la riduzione di una classe di rischio sismico (detrazione fiscale dell'80%);
- d) stessi interventi di cui ai punti a) o b) e contestuali interventi che conseguono la riduzione di due classi di rischio sismico (detrazione fiscale dell'85%).

CHI PUÒ ACCEDERE:

tutti i contribuenti che:

- sostengono le spese di riqualificazione energetica;
- posseggono un diritto reale sulle unità immobiliari costituenti l'edificio;

E' possibile per tutti i contribuenti in luogo delle detrazioni, optare per la cessione del credito⁽²⁾.

PER QUALI EDIFICI:

- alla data della richiesta di detrazione, devono essere "esistenti" ossia accatastati o con richiesta di accatastamento in corso e in regola con il pagamento di eventuali tributi;
- devono essere dotati di impianto termico, come definito dalla nostra FAQ n.9D (http://www.acs.enea.it/tecnodoc/FAQ_Ecobonus.pdf);

ENTITA' DEL BENEFICIO:

- interventi di tipo a) detrazione del 70% delle spese totali sostenute dal 1.1.2017 al 31.12.2021;
- b) detrazione del 75% delle spese totali sostenute dal 1.1.2017 al 31.12.2021;
- c) detrazione dell'80% delle spese totali sostenute dal 1.1.2018 al 31.12.2021;
- d) detrazione dell'85% delle spese totali sostenute dal 1.1.2018 al 31.12.2021;

il limite massimo di spesa ammissibile è:

- interventi di tipo a) e b) = 40.000€ moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;
- interventi di tipo c) e d) = 136.000€ moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;

⁽¹⁾ Particomuni comunque compresi negli articoli 1117 e 1117 bis del codice civile.

⁽²⁾ Per maggiori approfondimenti si rimanda al "Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 18.04.2019"

REQUISITI DELL'INTERVENTO

REQUISITI TECNICI SPECIFICI:

- deve riguardare le parti comuni di edifici condominiali delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e/o i vani non riscaldati e/o il terreno e interessare più del 25% della superficie disperdente;
- deve configurarsi come sostituzione o modifica di elementi già esistenti (e non come nuova realizzazione in ampliamento);
- i valori delle trasmittanze termiche dei vecchi elementi strutturali (U) devono essere superiori a quelli riportati nella tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11 marzo 2008, come modificato dal D.M. 26 gennaio 2010;
- i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali devono essere inferiori ai pertinenti limiti riportati nella tabella 2 dell'allegato B al D.M. 11 marzo 2008, come modificato dal D.M. 26 gennaio 2010;
- può comprendere, se i lavori sono eseguiti contestualmente, anche la sostituzione degli infissi e l'installazione delle schermature solari purché inseriti nei lavori previsti nella stessa relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del D.lgs. 192/005 e s.m.i. e insistenti sulle stesse strutture esterne oggetto dell'intervento;
- devono essere rispettate le condizioni riportate nel vademecum "schermature solari" nel caso dell'eventuale installazione delle schermature solari;
- per gli interventi di tipo b) con riferimento alle tabelle 3 e 4 del "decreto 26.06.15 "linee guida", l'involucro edilizio dell'intero edificio deve avere, prima dell'intervento, qualità bassa e, dopo l'intervento, almeno la qualità media, in entrambi i casi sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva;
- per gli interventi di tipo c) e d) l'edificio deve appartenere alle zone sismiche 1, 2 o 3 e deve determinare una riduzione del rischio sismico rispettivamente di una classe o di due classi, secondo il DM 28 febbraio 2017, n. 58;
- devono essere rispettate le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica⁽³⁾;

ALTRE OPERE AGEVOLABILI:

- le opere provvisorie ed accessorie strettamente funzionali alla realizzazione degli interventi (punto 1a dell'Art.3 del "decreto edifici" quali ad esempio: ponteggi, nuove soglie o davanzali, rifacimento intonaci etc.);
- spese per le prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi nonché della documentazione tecnica necessaria, compresa la redazione dell'APE.

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

DOCUMENTAZIONE DA TRASMETTERE ALL'ENEA

"Scheda descrittiva dell'intervento", entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori, come da collaudo delle opere⁽⁴⁾, esclusivamente attraverso l'apposito sito web relativo all'anno in cui essi sono terminati,

⁽³⁾ Per l'efficienza energetica si ricordano, in particolare, i decreti 26/06/2015 (S.O. alla Gazzetta Ufficiale n.162 del 15 luglio 2015) o le disposizioni sostitutive emanate dalle regioni dalle province autonome nonché le leggi riguardanti gli impianti termici.

⁽⁴⁾ La richiesta di detrazione può essere trasmessa ad ENEA anche oltre i 90 giorni, qualora sussistano le condizioni riportate nella nostra FAQ n.43 (http://www.acs.enea.it/tecnodoc/FAQ_Ecobonus.pdf) e si seguano le procedure in essa riportate.

(<https://detrazionifiscali.enea.it/>), redatta e firmata da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito iscritto al proprio albo professionale);

DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE A CURA DEL CLIENTE

Di tipo tecnico:

- l'asseverazione⁽⁵⁾ redatta da un tecnico abilitato che deve contenere:
 - la dichiarazione che l'intervento riguardi parti comuni dell'edificio e che abbia incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio verso l'esterno e/o vani non riscaldati e/o il terreno;
 - i valori delle trasmittanze termiche dei vecchi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
 - i valori delle trasmittanze termiche dei nuovi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
 - la verifica che i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali rispettino i pertinenti limiti riportati nella tabella 2 del D.M. 26 gennaio 2010;
 - i valori di g_{tot} delle schermature solari nel caso che esse siano state installate;
 - per gli interventi di tipo b), con riferimento alle tabelle 3 e 4 del "decreto linee guida", la dichiarazione che l'involucro dell'intero edificio, sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva, abbia qualità bassa prima della realizzazione degli interventi, e che sia stata conseguita dopo la realizzazione degli interventi almeno la qualità media per entrambe le suddette prestazioni;
 - per gli interventi di tipo c) e d) 'asseverazione di cui all'Allegato B al DM 28.02.17 n.58 che attesti la classe di rischio di appartenenza prima dell'intervento e la classe di rischio conseguente alla realizzazione dell'intervento e che essa risulti:
 - inferiore di 1 classe rispetto alla precedente per gli interventi di tipo c);
 - inferiore di 2 o più classi rispetto alla precedente per interventi di tipo d).
- d). e inoltre:
 - la dichiarazione che tutti gli interventi realizzati rispettano le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica;
 - per gli interventi di cui alla lettera b) copia degli attestati di prestazione energetica (APE) dell'intero edificio, ante e post intervento redatti esclusivamente ai fini della richiesta delle detrazioni fiscali, prendendo in considerazione l'edificio nella sua interezza, al fine di valutare le qualità delle prestazioni invernale ed estiva dell'involucro edilizio (tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al "decreto linee guida"). In assenza di impianti centralizzati di climatizzazione estiva ed invernale essi possono essere sostituiti dai corrispondenti impianti virtuali standard di cui alla tabella 1 del paragrafo 5.1 dell'allegato 1 al "decreto linee guida" con le caratteristiche ivi indicate;
 - copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni fiscali;
 - copia delle relazioni tecniche, necessarie, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.lgs. 192/05 e s.m.i.;

⁽⁵⁾ L'asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate, purché siano riportate le pertinenti dichiarazioni e condizioni sopra elencate, obbligatoria ai sensi dell'Art.8, comma 2, del D.lgs. n°192 del 2005 e successive modificazioni (D.M. 06 agosto 2009);

- originale della Scheda descrittiva dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato e inviata all'ENEA;
- schede tecniche dei materiali e dei componenti.

Di tipo amministrativo:

- fatture relative alle spese sostenute;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale della ripartizione delle spese;
- ricevuta del bonifico bancario o postale, che rechi chiaramente come causale il riferimento alla legge finanziaria 2007, il numero e la data della fattura, il codice fiscale del richiedente la detrazione o il numero di partita IVA e il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto beneficiario;
- ricevuta dell'invio effettuato all'ENEA (codice CPID), che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa.