

LE GUIDE DI

Lavori Pubblici

GUIDA AL SUPERBONUS 110%

LE DETRAZIONI FISCALI DEL 110%
DALLA A ALLA Z



TERZA EDIZIONE


GRAFILL

SOMMARIO

INTRODUZIONE AL SUPERBONUS	p.	5
Il Superbonus e il Decreto Rilancio.....	"	5
Cos'è il superbonus e a chi spetta.....	"	6
Orizzonte temporale.....	"	6
Le tipologie di intervento.....	"	7
Gli interventi trainanti.....	"	7
Gli interventi trainati.....	"	7
I limiti di spesa.....	"	8
Le esclusioni.....	"	9
I requisiti richiesti dalla norma.....	"	10
Le opzioni alternative alla fruizione diretta della detrazione fiscale ...	"	10
Gli adempimenti.....	"	11
L'Asseverazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico	"	13
DEFINIZIONI	"	15
Abusi edilizi.....	"	15
Accesso autonomo.....	"	16
Ampliamento volumetrico.....	"	16
Asseverazione tecnica.....	"	17
Assicurazione professionale.....	"	18
Attestato di Prestazione Energetica APE.....	"	19
Barriere architettoniche.....	"	20
Beneficiari.....	"	20
Bonifico parlante.....	"	21
Cappotto termico.....	"	22
Cappotto termico interno.....	"	23
Cessione del credito.....	"	23
Coibentazione del tetto.....	"	23
Colonnine di ricarica di veicoli elettrici.....	"	23
Condominio e deliberazioni.....	"	24
Conformità edilizia e urbanistica.....	"	25

Controlli Agenzia delle Entrate	p.	25
Controlli Enea	"	26
Decreto Asseverazioni	"	27
Decreto Requisiti minimi o Requisiti tecnici	"	27
Demolizione e ricostruzione	"	28
Doppio salto di classe energetica	"	28
Ecobonus 110%	"	28
Edifici unifamiliari.....	"	28
Edifici plurifamiliari	"	29
Edifici vincolati	"	29
Esclusioni.....	"	29
Fotovoltaico	"	29
Impianti termico	"	30
Indipendenza funzionale.....	"	30
Interventi trainanti	"	31
Interventi trainati.....	"	31
Limiti di spesa	"	32
Materiali isolanti	"	32
Orizzonte temporale	"	33
Parti comuni degli edifici	"	33
Pertinenze	"	34
Quadro normativo	"	34
Requisiti minimi	"	36
Sanzioni	"	36
Sconto in fattura	"	36
Sismabonus 110%.....	"	37
Sistemi di accumulo integrati.....	"	37
Spese ammissibili	"	37
Unità collabenti.....	"	39
Visto di conformità	"	40
APPENDICE NORMATIVA	"	41

INTRODUZIONE AL SUPERBONUS

Il [Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34](#) (c.d. [Decreto Rilancio](#)), convertito dalla [legge 17 luglio 2020, n. 77](#), ha introdotto nel nostro ordinamento le **detrazioni fiscali del 110%**, cosiddetto **superbonus**. Detrazioni fiscali che riguardano due macrocategorie di intervento edilizio:

- la **riqualificazione energetica** (Ecobonus 110%);
- la **riduzione del rischio sismico** (Sismabonus 110%).

Il Superbonus e il Decreto Rilancio

Il Superbonus è stato inserito nell'art. 119 del primo decreto legge previsto per la gestione della crisi post pandemica ma è stato successivamente modificato da:

- dal [decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104](#) (c.d. *Decreto Agosto*) convertito con modificazioni dalla [legge 13 ottobre 2020, n. 126](#);
- dalla [legge 30 dicembre 2020, n. 178](#) (c.d. *Legge di Bilancio 2021*).

Alla luce delle ultime modifiche apportate, in questo speciale chiariremo quali sono:

- cos'è il superbonus e a chi spetta;
- l'orizzonte temporale;
- per quali tipologie di intervento;
- i limiti di spesa;
- le esclusioni;
- i requisiti richiesti dalla norma;
- le opzioni alternative alla fruizione diretta della detrazione fiscale;
- gli adempimenti.

Cos'è il superbonus e a chi spetta

Il superbonus è una detrazione fiscale del 110% delle spese sostenute per specifici interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021 e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022.

Possono accedere al superbonus solo i seguenti beneficiari:

- condomini;
- persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;
- dagli istituti autonomi case popolari (IACP);
- dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale;
- dalle associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Orizzonte temporale

In linea generale le spese devono essere sostenute dall'1 luglio 2020 al 30 giugno 2022. Sono, però, previste alcune eccezioni:

- per gli IACP, in riferimento agli interventi di riqualificazione energetica (**ecobonus 110%**), le spese devono essere sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022. Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo;
- per gli IACP che alla data del 31 dicembre 2022 abbiano effettuato lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023;
- per i condomini che alla data del 30 giugno 2022 abbiano effettuato lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, il superbonus spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Le tipologie di intervento

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).

Gli 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**);
- 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 decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63.

Gli interventi trainati

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

- gli interventi di **abbattimento di barriere architettoniche** (art. 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,
- 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:

- 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.

I limiti di spesa

La detrazione per gli interventi di isolamento termico (art. 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 che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

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

La detrazione spettante per gli interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (art. 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 che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

N.B. 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 (art. 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.

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.

Discorso a parte va fatto per i limiti di spesa relativi agli interventi trainati. Infatti, per quelli di efficienza energetica si rimanda alla **legislazione vigente**.

Le esclusioni

A prescindere dal beneficiario o dall'intervento, il superbonus 110% si applica agli edifici o unità immobiliari di natura residenziale ma non si applica alle seguenti **categorie catastali**:

- A/1 – Abitazioni di tipo signorile;
- A/8 – Abitazioni in ville;
- A/9 – Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

I requisiti richiesti dalla norma

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](#);
- per tutti gli interventi di miglioramento energetico:
- 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).

Le opzioni alternative alla fruizione diretta della detrazione fiscale

L'art. 121 del Decreto Rilancio ha previsto la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per

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

Le opzioni possono essere esercitate in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più

di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento

Gli adempimenti

Per quanto concerne gli interventi di riqualificazione energetica (art. 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.

Per quanto concerne gli interventi di riduzione del rischio sismico (art. 119, comma 4 del Decreto Rilancio), questi devono essere asseverati ai sensi del [Decreto MIT 6 agosto 2020, n. 329](#) che ha modificato il [Decreto 28 febbraio 2017, n. 58](#) avente ad oggetto «*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*».

L'asseverazione va fatta a fine lavori oppure in corso d'opera al 30% e al 60% dei lavori realizzati. Deve essere redatta da un tecnico abilitato ed inviata all'Enea tramite la piattaforma dedicata <https://detrazionifiscali.enea.it/>

Il tecnico abilitato che la sottoscrive allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:

- i costi per tipologia di intervento sono inferiori o uguali ai prezzi medi delle opere compiute riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con

le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativi alla regione in cui è sito l'edificio oggetto dell'intervento. In alternativa ai suddetti prezzari, il tecnico abilitato può riferirsi ai prezzi riportati nelle guide sui «*Prezzi informativi dell'edilizia*» edite dalla casa editrice DEI – Tipografia del Genio Civile;

- nel caso in cui i suddetti prezzari non riportino le voci relative agli interventi, o parte degli interventi da eseguire, il tecnico abilitato determina i nuovi prezzi per tali interventi in maniera analitica, secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione dell'importo stesso. In tali casi, il tecnico può anche avvalersi dei massimali specifici di costo per gli interventi sottoposti a dichiarazione del fornitore o dell'installatore, indicati nell'Allegato I al Decreto Asseverazioni. La relazione firmata dal tecnico abilitato per la definizione dei nuovi prezzi è allegata all'asseverazione.

Per gli interventi per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato I al Decreto Asseverazioni.

Qualora la verifica evidenzi che i costi sostenuti sono maggiori di quelli massimi ivi indicati in relazione a una o più tipologie di intervento, la detrazione è applicata nei limiti massimi individuati dal Decreto Asseverazioni.

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 tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria;
- i responsabili dell’assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all’articolo 32 dello stesso D.Lgs. n. 241/1997.

L’Asseverazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico

Per la fruizione delle detrazioni fiscali previste per gli interventi di riduzione del rischio sismico sono previsti una serie di adempimenti tra i quali l’attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell’efficacia degli interventi effettuati (la c.d. *Asseverazione tecnica*).

Tale asseverazione tecnica è stata prevista all’interno dell’art. 16, comma 1-quater del D.L. n. 63/2013 e definita per la prima volta dal [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*».

Allegati al D.M. n. 58/2017 erano riportati:

- l’allegato A con le Linee guida classificazione rischio sismico costruzioni;
- l’allegato B contenente il modello di asseverazione del progettista.

Con l’avvento del Sismabonus 110% (anche detto supersismabonus) di cui all’art. 119, comma 4 del Decreto Rilancio, è stato previsto che per gli interventi di riduzione del rischio sismico, l’efficacia degli stessi è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico. Una novità riguarda anche il fatto che i professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

La modifica ai modelli di asseverazione tecnica

Per questo motivo si è resa necessaria una modifica al DM n. 58/2017. Modifica arrivata con la pubblicazione del [Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020, n. 329](#) che riporta i seguenti allegati (riportati di seguito in ordine cronologico di utilizzo):

- Allegato B – Asseverazione del progettista da allegare alla richiesta del titolo edilizio;

- Allegato 1 – Asseverazione del direttore dei lavori per stato di avanzamento;
- Allegato B1 – Asseverazione del direttore dei lavori a fine lavori;
- Allegato B2 – Asseverazione del collaudatore a fine lavori.

Le asseverazioni di cui agli allegati B, B1 e 1 contengono anche l'attestazione di congruità dei costi.

DEFINIZIONI

Abusi edilizi

Con il primo correttivo al Decreto Rilancio (il [D.L. 14 agosto 2020, n. 104](#), c.d. Decreto Agosto) si è intervenuti inserendo all'articolo 119 il seguente comma 13-ter: *«Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi».*

Grazie a questo nuovo comma, per gli interventi sulle parti comuni (quindi stiamo parlando di condomini o edifici plurifamiliari), sia il tecnico che deve presentare il titolo edilizio necessario per l'intervento, sia lo sportello unico per l'edilizia, dovranno asseverare e controllare lo stato legittimo esclusivamente delle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi.

Da chiarire, però, se il tecnico e il SUE dovranno asseverare e accertare tutte le parti comuni dell'edificio oppure solo quelle interessate dall'intervento. La differenza è, chiaramente, sostanziale. Si attende (se arriverà mai) un chiarimento da parte del MIT oppure, come spesso accade, l'intervento della giurisprudenza, sempre molto copioso quando si parla di edilizia.

Volendo tipizzare i casi più frequenti:

- eventuali abusi presenti all'interno dell'unità immobiliare non pregiudicano la fruizione dell'agevolazione sugli interventi trainanti per le parti comuni;
- eventuali abusi presenti all'interno dell'unità immobiliare pregiudicano la fruizione dell'agevolazione sugli interventi trainati effettuati all'interno della u.i. stessa (comprese tutte le altre agevolazioni);
- eventuali abusi presenti all'interno dell'unità immobiliare ma che coinvolgono le parti comuni (verande sul prospetto) pregiudicano la fruizione delle agevolazioni fiscali.

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-quarter) 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.

Per il superbonus, però, occorre ricordare che le spese sostenute per il capotto termico, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione e la riduzione del rischio sismico, possono essere portate in detrazione solo per la parte esistente e non per l'ampliamento volumetrico. Cosa diversa, invece, per il fotovoltaico che può riguardare anche la parte ampliata e quindi di nuova costruzione.

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. 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.

Per quanto concerne gli interventi di riduzione del rischio sismico (articolo 119, comma 4 del Decreto Rilancio), questi devono essere asseverati ai sensi del [Decreto MIT 6 agosto 2020, n. 329](#) che ha modificato il [Decreto 28 febbraio 2017, n. 58](#) avente ad oggetto «*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*».

L'asseverazione va fatta a fine lavori oppure in corso d'opera al 30% e al 60% dei lavori realizzati. Deve essere redatta da un tecnico abilitato ed inviata all'Enea tramite la piattaforma dedicata <https://detrazionifiscali.enea.it/>

Il tecnico abilitato che la sottoscrive allega il computo metrico e assevera che siano rispettati i costi massimi per tipologia di intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:

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

Per gli interventi per i quali l'asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del fornitore o dell'installatore, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile è calcolato sulla base dei massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento di cui all'allegato I al Decreto Asseverazioni.

Qualora la verifica evidenzi che i costi sostenuti sono maggiori di quelli massimi ivi indicati in relazione a una o più tipologie di intervento, la detrazione è applicata nei limiti massimi individuati dal Decreto Asseverazioni.

Assicurazione professionale

Come previsto dall'articolo 119, comma 14 del Decreto Rilancio, i professionisti che rilasciano attestazioni e asseverazioni devono sottoscrivere una assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto

delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137, purché questa:

- non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- garantisca, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti. In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui al presente articolo con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile.

La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio.

Attestato di Prestazione Energetica APE

Per gli interventi di riqualificazione energetica deve essere prodotto un attestato di prestazione energetica APE prima e dopo l'intervento. Tale requisito è necessario per la verifica del doppio salto di classe energetica (ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta) necessario per la fruizione del superbonus.

Gli attestati di prestazione energetica, qualora redatti per edifici con più unità immobiliari, sono detti «*convenzionali*» e sono appositamente predisposti ed utilizzabili esclusivamente per la verifica del doppio salto di classe prevista dall'articolo 119 del Decreto Rilancio.

Gli APE convenzionali vengono predisposti considerando l'edificio nella sua interezza, considerando i servizi energetici presenti nella situazione

ante-intervento. Per la redazione degli APE convenzionali, riferiti come detto a edifici con più unità immobiliari, tutti gli indici di prestazione energetica dell'edificio considerato nella sua interezza, compreso l'indice $EP_{gl,nren,rif,standard}$ (2019/21) che serve per la determinazione della classe energetica dell'edificio, si calcolano a partire dagli indici prestazione energetica delle singole unità immobiliari. In particolare ciascun indice di prestazione energetica dell'intero edificio è determinato calcolando la somma dei prodotti dei corrispondenti indici delle singole unità immobiliari per la loro superficie utile e dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio.

La Legge di Bilancio 2021 ha esteso il superbonus anche agli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quello isolamento termico (articolo 119, comma 1, lettera a) del Decreto Rilancio), anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.

Barriere architettoniche

L'articolo 1, comma 66, lettera d) della Legge di Bilancio 2021 ha esteso il superbonus anche agli interventi trainati di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni. Stiamo parlando degli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Beneficiari

La platea dei soggetti che possono accedere al superbonus è individuata all'articolo 119, comma 9 del Decreto Rilancio che prevede che il bonus 110% si applica agli interventi effettuati:

- dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate,

- anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio;
 - dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «*in house providing*» per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
 - dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
 - dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale;
 - dalle associazioni e società sportive dilettantistiche, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Bonifico parlante

Un aspetto molto importante, spesso sottovalutato, riguarda il pagamento delle spese che, salvo l'importo del corrispettivo oggetto di sconto in fattura o cessione del credito, deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti:

- la causale del versamento con il riferimento alla norma (per il superbonus è l'articolo 119 del D.L. n. 34/2020 convertito dalla Legge n. 77/2020);
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA;
- il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Su tali bonifici, le banche, Poste Italiane SPA nonché gli istituti di pagamento – autorizzati in base alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 11 del 2010 e al D.Lgs. n. 385 del 1993 (TUB) a prestare servizi di pagamento – applicano, all'atto dell'accredito dei relativi pagamenti, la ritenuta d'acconto (attualmente nella misura dell'8%) di cui all'articolo 25 del D.L. n. 78/2010.

Per i bonifici effettuati online, accedendo alla piattaforma della propria banca è possibile scegliere se effettuare:

- bonifico;
- bonifico per agevolazione fiscale.

È necessario scegliere quest'ultimo e compilare i campi relativi a:

- dati del beneficiario;
- dati del bonifico;
- ordinante;
- causale (inserire i dati della fattura);
- tipo di agevolazione;
- codice fiscale/Partita IVA del beneficiario;
- codice fiscale del fruitore dell'agevolazione.

Nel campo «*tipo di agevolazione*» sarà possibile scegliere tra le seguenti voci:

- Ristrutturazione;
- Risparmio energetico;
- Acquisto mobilio per la ristrutturazione;
- Interventi antisismici;
- Bonus facciate;
- Interventi superbonus.

Per la fruizione delle detrazioni fiscali del 110% previste dal Decreto Rilancio, si dovrà scegliere la voce «*Interventi superbonus*».

Cappotto termico

È probabilmente l'intervento principale che accede al superbonus 110%, previsto dall'articolo 119, comma 1, lettera a). Stiamo parlando dell'intervento 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.

Cappotto termico interno

Nel caso di edifici vincolati (vedi definizione) e, quindi, non sia possibile la realizzazione di uno degli interventi trainanti, il superbonus si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati, fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima classe.

Se l'edificio è sottoposto ai vincoli previsti dal predetto Codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il Superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico. Nell'ambito dei predetti interventi, nel rispetto di tutti i requisiti previsti dalla norma agevolativa, rientra anche l'installazione del cappotto termico interno.

Cessione del credito

L'articolo 121 del Decreto Rilancio ha previsto la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

L'opzione può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

Coibentazione del tetto

La Legge di Bilancio 2021 ha esteso il superbonus agli interventi per la coibentazione del tetto, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente

Colonnine di ricarica di veicoli elettrici

È uno dei cosiddetti interventi trainati previsti dal Decreto Rilancio le cui disposizioni sono state modificate dalla Legge di Bilancio 2021. In particolare, nel caso sia effettuato uno degli interventi di riqualificazione energetica che accedono al superbonus, è possibile portare in detrazione anche le spese sostenute per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del D.L. 4 giugno 2013,

n. 63. Le spese devono essere ripartite tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, nel rispetto dei seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione:

- 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;
- euro 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine;
- euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine.

L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.

Condominio e deliberazioni

L'Agenzia delle Entrate ha più volte chiarito che nel caso ad accedere al superbonus sia un condominio, questo deve avere natura residenziale e quindi avere più del 50% della superficie in abitazioni.

Come previsto all'articolo 119, comma 9-bis del Decreto Rilancio, le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi che accedono al superbonus e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole.

La Legge di Bilancio 2021 ha inoltre esteso l'orizzonte temporale per la fruizione del superbonus da parte dei condomini e per gli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. In particolare, per questi soggetti, nel caso alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Conformità edilizia e urbanistica

Quello della conformità urbanistico-edilizia è stato un tema oggetto di diverse e accese discussioni che sono state sedate dal Decreto Agosto. In particolare, l'articolo 51, comma 3-*quinquies* del Decreto Agosto ha inserito all'articolo 119 del Decreto Rilancio il seguente comma 13-ter:

«Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi».

Ciò significa che bisogna fare sempre molta attenzione nella valutazione preventiva degli interventi che rientrano nel superbonus 110% ricordando che:

- eventuali abusi presenti all'interno dell'unità immobiliare non pregiudicano la fruizione dell'agevolazione sugli interventi trainanti per le parti comuni;
- eventuali abusi presenti all'interno dell'unità immobiliare pregiudicano la fruizione dell'agevolazione sugli interventi trainati effettuati all'interno della .u.i. stessa (comprese tutte le altre agevolazioni);
- eventuali abusi presenti all'interno dell'unità immobiliare ma che coinvolgono le parti comuni sulle quali occorre intervenire (verande sul prospetto) pregiudicano la fruizione delle agevolazioni fiscali.

Controlli 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.

Controlli Enea

L'Enea è l'ente preposto alle verifiche per controllare:

- che il beneficiario rientri tra quelli previsti dal comma 9 dell'articolo 119 del decreto rilancio e che siano rispettate le condizioni di cui al comma 10 del medesimo articolo;
- per tutti gli interventi oggetto dell'asseverazione, che i dati tecnici dichiarati nella scheda di cui all'allegato D del decreto requisiti ecobonus garantiscano:
 - la rispondenza degli interventi ai requisiti previsti;
 - che la tipologia di edificio rientri tra quelli agevolabili ai sensi dell'articolo 119 del decreto rilancio;
 - che, per gli eventuali ulteriori interventi di cui all'articolo 14 del citato D.L. n. 63 del 2013, diversi da quelli di cui alla lettera a) e b), siano rispettate le condizioni di cui al comma 2 dell'articolo 119 del decreto rilancio (per gli interventi «*trainati*» che in questo caso non ci sono);
- della congruità degli stessi interventi al rispetto dei costi specifici di cui all'articolo 3, comma 2 del decreto requisiti ecobonus;
- che l'asseverazione sia regolarmente datata, sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato;
- che nell'asseverazione sia presente il richiamo agli articoli 47, 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
- che sia fornita la dichiarazione del tecnico abilitato, con la quale lo stesso dichiara di voler ricevere ogni comunicazione con valore legale, anche ai fini di eventuali contestazioni;
- che, alla data di presentazione dell'asseverazione, il massimale della polizza di assicurazione è adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette asseverazioni o attestazioni e, comunque, non inferiore a 500 mila euro;

- che, per la polizza di assicurazione, siano riportati la società assicuratrice, il numero della polizza, l'importo complessivo assicurato, la disponibilità residua della copertura assicurativa, che deve essere maggiore o uguale all'importo dell'intervento asseverato.

Il [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) ha previsto che l'Enea effettuerà un controllo «a tappeto» sulle asseverazioni tecniche relative a lavori edilizi avviati prima dell'1 luglio 2020. Per tutti lavori avviati dopo questa data, Enea effettuerà un controllo a campione di natura «documentale» su un minimo del 5% delle asseverazioni annualmente depositate. Sul 10% delle istanze sottoposte a controllo documentale, Enea effettuerà poi un ulteriore controllo in situ.

Decreto Asseverazioni

È il [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*», pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 5/10/2020, n. 246.

Il 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'articolo 119 del decreto rilancio, come previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del D.L. 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.

Decreto Requisiti minimi o Requisiti tecnici

È il [Decreto Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020](#) recante «*Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus*», pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 5/10/2020, n. 246.

Il presente decreto, in attuazione dell'articolo 14, comma 3-ter, del D.L. 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'articolo 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'articolo 119 del D.L. 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.

Demolizione e ricostruzione

L'articolo 119, comma 3 del Decreto Rilancio prevede la possibilità di accedere al superbonus 110% (sia per gli interventi trainanti che per i trainati) anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, purché questi rientrino nella definizione di «*ristrutturazione edilizia*» di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. Testo Unico Edilizia).

Per comprendere quali spese è possibile portare in detrazione vedere la definizione di ampliamento volumetrico.

Doppio salto di classe energetica

Uno dei requisiti previsti per la fruizione del superbonus in caso di interventi di riqualificazione energetica è il doppio salto di classe energetica (ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta) dimostrabile mediante la produzione dell'APE prima e dopo l'intervento.

Ecobonus 110%

Il superbonus 110% previsto per gli interventi di riqualificazione energetica è anche chiamato ecobonus 110%.

Edifici unifamiliari

L'articolo 1, comma 3, lettera i) del [Decreto Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020](#) recante «*Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus*» (c.d. Decreto Requisiti minimi) definisce edificio unifamiliare quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Edifici plurifamiliari

La Legge di Bilancio 2021 ha esteso il superbonus agli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

Edifici vincolati

L'articolo 119, comma 2 del Decreto Rilancio prevede che qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), o gli interventi trainanti di riqualificazione energetica siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, il superbonus si può applicare a tutti gli interventi trainati (anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti, fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta in quanto l'edificio o l'unità immobiliare è già nella penultima classe):

- interventi di cui all'articolo 14 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente;
- interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni.

Esclusioni

A prescindere dal beneficiario o dall'intervento, il superbonus 110% non si applica alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali:

- A/1 – Abitazioni di tipo signorile;
- A/8 – Abitazioni in ville;
- A/9 – Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici per le unità immobiliari non aperte al pubblico (modifica apportata dal Decreto Agosto).

Fotovoltaico

È uno dei cosiddetti interventi trainati previsti dal Decreto Rilancio. Può accedere al superbonus anche l'installazione di impianti solari fotovoltaici

connessi alla rete elettrica, nel caso questi siano eseguiti congiuntamente ad uno degli intenti di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico che accedono alla detrazione fiscale del 110%.

Impianti termico

Ai sensi del punto *l-tricies* del comma 1 dell'articolo 2 del D.Lgs. n. 192/2005, come recentemente modificato dal D.Lgs. n. 48/2020, per impianto termico si intende: impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.

Grazie alla nuova definizione normativa di impianto termico, le stufe a legna o a pellet – ma anche caminetti e termocamini – sono ora considerati «*impianto di riscaldamento*». Di conseguenza sarà possibile accedere al Superbonus, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico (concretamente difficile da raggiungere nella dismissione di impianti a biomassa) e che vi sia un salto di due classi energetiche dell'edificio da prima a dopo gli interventi. Resta, poi, il problema dell'Ape: in presenza di camini e stufe a legna, il calcolo da parte dei tecnici potrebbe non essere così semplice, richiedendo il ricorso a calcoli standard e simulazioni.

Indipendenza funzionale

La Legge di Bilancio 2021 che ha aggiunto il seguente periodo al comma 1-bis dell'articolo 119: un'unità immobiliare può ritenersi «*funzionalmente indipendente*» qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale.

Per l'indipendenza funzionale dovranno essere valutati:

- gli impianti per l'approvvigionamento idrico;
- gli impianti per il gas;

- gli impianti per l'energia elettrica;
- l'impianto di climatizzazione invernale.

Interventi trainanti

L'articolo 119, commi 1 e 4 del Decreto Rilancio prevede 4 interventi cosiddetti trainanti che accedono subito alla detrazione fiscale del 110%:

- l'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%;
- 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 relativi all'adozione di misure antisismiche.

Interventi trainati

Il Decreto Rilancio prevede i cosiddetti interventi trainati che, se effettuati congiuntamente a quelli trainanti, possono anche loro beneficiare della detrazione fiscale del 110%. In particolare, nel caso sia realizzato uno degli interventi trainanti di miglioramento energetico, l'articolo 119, comma 2 prevede che è possibile realizzare anche altri interventi (con i loro limiti di spesa) che accedono al superbonus, ovvero:

- 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;
- installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici (solo se gli interventi trainanti assicurano il doppio salto di classe energetica).

Mentre, nel caso di realizzazione di un intervento trainante di riduzione del rischio sismico, è possibile portare in detrazione al 110% anche la spesa per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.

L'ultimo intervento, trainato sia dagli interventi di riqualificazione energetica che di riduzione del rischio sismico, che può accedere al superbonus è quello che prevede l'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.

Limiti di spesa

La detrazione per gli interventi di isolamento termico (articolo 119, comma 1, lettera a)) 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.

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

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) 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 che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

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

Materiali isolanti

Con specifico riferimento all'intervento di isolamento termico, oltre al doppio salto di classe e alla produzione dell'APE pre e post intervento, 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](#).

Orizzonte temporale

La Legge di Bilancio 2021 ha esteso l'orizzonte temporale per la fruizione del Superbonus 110%. In linea generale, gli interventi possono essere portati in detrazione in 5 quote annuali di pari importo per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021. Le spese sostenute dall'1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 possono essere portate in detrazione in 4 quote annuali di pari importo.

Ciò premesso, il superbonus è fruibile fino al 30 giugno 2022, tranne che:

- per i condomini che al 30 giugno 2022 hanno effettuato lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, in questo caso la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022;
- per gli IACP per i quali la detrazione spetta per le spese sostenute dall'1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022.

Parti comuni degli edifici

Sono le parti di cui all'articolo 1117 del codice civile, degli edifici dotati di più unità immobiliari. In particolare, sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti

fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Pertinenze

La [Circolare dell’Agenzia delle Entrate 22 dicembre 2020, n. 30/E](#), ha chiarito che un intervento trainante può essere eseguito anche su una pertinenza e beneficiare del Superbonus indipendentemente dalla circostanza che l’intervento interessi anche il relativo edificio residenziale principale purché tale intervento sia effettuato nel rispetto di tutti i requisiti stabiliti dall’articolo 119 del Decreto Rilancio. In caso di interventi realizzati sulle parti comuni, la detrazione spetta anche ai possessori (o detentori) di sole pertinenze (come ad esempio box o cantine) che abbiano sostenuto le spese relative a tali interventi.

Quadro normativo

Oltre agli articoli 119 e 121 del Decreto Rilancio, il quadro normativo di riferimento per il superbonus è costituito da:

- [il Decreto 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*»;
- la [Legge 17 luglio 2020, n. 77](#) recante «*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, recante misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all’economia, nonché di politiche sociali connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19*» (Gazzetta Ufficiale 18/07/2020, n. 180 – Supplemento ordinario n. 25/L);
- il [Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34](#) recante «*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all’economia, nonché di politiche sociali connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19*» (Gazzetta Ufficiale 19/05/2020, n. 128 – Supplemento ordinario n. 21/L);
- la [Guida al Superbonus 110%](#) realizzata dall’Agenzia delle Entrate;
- il [Decreto 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);

- il [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*» (Gazzetta Ufficiale 5/10/2020, n. 246);
- il [Decreto 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"*»;
- 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 dell'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*»;
- il [Provvedimento 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 telematica del modello di comunicazione*»;
- la [Circolare Agenzia delle Entrate 22 dicembre 2020, n. 30/E](#) recante «*Detrazione per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico degli edifici prevista dall'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio) – Risposte a quesiti*».

Ricordiamo, pure, che gli articoli 119 e 121 del Decreto Rilancio sono stati modificati:

- dal [decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104](#) (c.d. Decreto Agosto) convertito con modificazioni dalla [legge 13 ottobre 2020, n. 126](#);
- dalla [legge 30 dicembre 2020, n. 178](#) (c.d. Legge di Bilancio 2021).

Requisiti minimi

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;
- per tutti gli interventi di miglioramento energetico:
- 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).

Sanzioni

Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

Sconto in fattura

L'articolo 121 del Decreto Rilancio ha previsto la possibilità di optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, 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, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Sismabonus 110%

Il superbonus 110% previsto per gli interventi di riduzione del rischio sismico è anche chiamato sismabonus 110%.

Sistemi di accumulo integrati

È uno dei cosiddetti interventi trainati previsti dal Decreto Rilancio. Può accedere al superbonus anche l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati contestuale o successiva all'installazione degli impianti medesimi, nel caso questi siano eseguiti congiuntamente ad uno degli intenti di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico che accedono alla detrazione fiscale del 110%.

Spese ammissibili

Sono detraibili nella misura del 110%, nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni. La detrazione spetta inoltre per le spese sostenute per l'acquisto di materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse nonché gli altri eventuali costi collegati alla realizzazione degli interventi.

Entrando nel dettaglio, per quanto riguarda gli interventi che accedono all'e-cobonus 110%, la detrazione spetta per le spese relative a:

- 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 al [Decreto Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020](#), 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 con impianti ad alta efficienza energetica. 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 simili comunque denominati;
 - interventi di riduzione del rischio sismico che congiuntamente a quelli di riqualificazione energetica determinino il passaggio ad una o più classi di rischio sismico inferiore, secondo quanto precisato dal [decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58](#);
 - prestazioni professionali necessarie alla realizzazione di tutti i suddetti interventi, comprensive della redazione, delle asseverazioni e dell'attestato di prestazione energetica, ove richiesto, nonché quelle per l'ottenimento del visto di conformità.

Per quanto concerne gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE, nonché per l'asseverazione tecnica, si fa riferimento ai valori massimi di cui al [decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016](#) (c.d. Decreto Parametri) recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24, comma 8, del [D.Lgs. n. 50/2016](#) (c.d. Codice dei contratti).

Unità collabenti

Relativamente alle detrazioni disciplinate negli articoli 14 e 16 del D.L. n. 63/2013 (e che accedono al superbonus), la [Circolare n. 19/2020 dell'Agenzia delle Entrate](#) ha ribadito che tali detrazioni spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 («unità collabenti») in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di

reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente.

In linea con la prassi in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli antisismici, attualmente disciplinate dall'articolo 16 del D.L. n. 63/2013, sono ammesse al Superbonus anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione.

Tale possibilità, tuttavia, è subordinata alla condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in origine non abitativo e che sussistano tutte le altre condizioni e siano effettuati tutti gli adempimenti previsti dalla norma agevolativa.

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 tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria;
- i responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 dello stesso D.Lgs. n. 241/1997.

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 2022¹**, 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 spesa sostenuta nell'anno 2022²**, 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 esistente³**. 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

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

² Periodo aggiunto dall'articolo 1, comma 66, lettera a1) della Legge di Bilancio 2021.

³ Periodo inserito dall'articolo 1, comma 66, lettera a2) della Legge di Bilancio 2021

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

per le aree non metanizzate nei comuni non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, con caldaie a biomassa aventi prestazioni emissive con i valori previsti almeno per la classe 5 stelle individuata ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 7 novembre 2017, n. 186, nonché, esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure europee di infrazione n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per l'inottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente, definiti ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione di cui alla presente lettera è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 30.000 ed è riconosciuta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito.

1-bis⁴. Ai fini del presente articolo, per «accesso autonomo dall'esterno» si intende 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. **Un'unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale⁵.**

1-ter. Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo di cui al comma 1 spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.⁶

1-quater. Sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni di cui al presente articolo anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1, anche in caso di

⁴ Comma introdotto dall'articolo 51, comma 3-quater) del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 convertito dalla legge di 13 ottobre 2020, n. 126.

⁵ Periodo inserito dall'articolo 1, comma 66, lettera b) della Legge di Bilancio 2021

⁶ Comma introdotto dall'articolo 57-bis, comma 1, lettera a) del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 convertito dalla legge di 13 ottobre 2020, n. 126

demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungono una classe energetica in fascia A.⁷

2. L'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente **nonché agli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni⁸**, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1. Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3.

3. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo devono rispettare i requisiti minimi previsti dai decreti di cui al comma 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Nel rispetto dei suddetti requisiti minimi, sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui ai citati commi 1 e 2, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

⁷ Comma inserito dall'articolo 1, comma 66, lettera c) della Legge di Bilancio 2021

⁸ Periodo inserito dall'articolo 1, comma 66, lettera d) della Legge di Bilancio 2021

3-bis. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), le disposizioni dei commi da 1 a 3 si applicano anche alle spese, documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° gennaio 2022 al **31 dicembre 2022**. Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo⁹.

4. Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo¹⁰. Per gli interventi di cui al primo periodo, in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipulazione di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta nella misura del 90 per cento. Le disposizioni del primo e del secondo periodo non si applicano agli edifici ubicati nella zona sismica 4 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 105 dell'8 maggio 2003.

4-bis. La detrazione spettante ai sensi del comma 4 del presente articolo è riconosciuta anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi.

4-ter¹¹. I limiti delle spese ammesse alla fruizione degli incentivi fiscali eco bonus e sisma bonus di cui ai commi precedenti, sostenute entro il **30 giugno**

⁹ Parole sostituite dall'articolo 1, comma 66, lettera e) della Legge di Bilancio 2021. Il testo previgente era il seguente «30 giugno 2022».

¹⁰ Periodo sostituito dall'articolo 1, comma 66, lettera f) della Legge di Bilancio 2021. Il testo previgente era il seguente «Per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021».

¹¹ Comma introdotto dall'articolo 57-bis, comma 1, lettera b) del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 convertito dalla legge di 13 ottobre 2020, n. 126

2022¹², sono aumentati del 50 per cento per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei comuni di cui agli elenchi allegati al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e di cui al decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009, n. 77, **nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza**¹³. In tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive.

4-quater. Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi di cui al comma 4 spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.¹⁴

5. Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 **ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici**¹⁵, la detrazione di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta, per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, nella misura del 110 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo **e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022**¹⁶, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4 del presente articolo. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

¹² Parole sostituite dall'articolo 1, comma 66, lettera g) della Legge di Bilancio 2021. Il testo previgente era il seguente «31 dicembre 2020».

¹³ Parole aggiunte dall'articolo 1, comma 66, lettera g) della Legge di Bilancio 2021.

¹⁴ Comma inserito dall'articolo 1, comma 66, lettera h) della Legge di Bilancio 2021.

¹⁵ Parole inserite dall'articolo 1, comma 66, lettera i) della Legge di Bilancio 2021.

¹⁶ Parole inserite dall'articolo 1, comma 66, lettera i) della Legge di Bilancio 2021.

6. La detrazione di cui al comma 5 è riconosciuta anche per l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con la detrazione di cui al medesimo comma 5, alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo e comunque nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

7. La detrazione di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo è subordinata alla cessione in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE), con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, dell'energia non autoconsumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, e non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'articolo 11, comma 4, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-bis del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116. Con il decreto di cui al comma 9 del citato articolo 42-bis del decreto-legge n. 162 del 2019, il Ministro dello sviluppo economico individua i limiti e le modalità relativi all'utilizzo e alla valorizzazione dell'energia condivisa prodotta da impianti incentivati ai sensi del presente comma.

8. Per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16-ter del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, la detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento, 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 spesa sostenuta nell'anno 2022, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo e comunque nel rispetto dei seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione: 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 secondo la definizione di cui al comma 1-bis del presente articolo; euro 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine; euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero

superiore a otto colonnine. L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare.¹⁷

8-bis. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), per i quali alla data del 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023.¹⁸

9. Le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:

- a) dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in proprietà da più persone fisiche¹⁹;
 - b) dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari, salvo quanto previsto al comma 10;
 - c) dagli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «*in house providing*» per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
 - d) dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci;
- d-bis) dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di

¹⁷ Comma sostituito dall'articolo 1, comma 66, lettera m) della Legge di Bilancio 2021. Il testo previgente era il seguente «8. Per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, la detrazione di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo».

¹⁸ Comma inserito dall'articolo 1, comma 66, lettera m) della Legge di Bilancio 2021.

¹⁹ Parole aggiunte dall'articolo 1, comma 66, lettera n) della Legge di Bilancio 2021.

volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383;

e) dalle associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 23 luglio 1999, n. 242, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

9-bis²⁰. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. **Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole**²¹.

10. **Le persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b)**²², possono beneficiare delle detrazioni di cui ai commi da 1 a 3 per gli interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

11. Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997.

12. I dati relativi all'opzione sono comunicati esclusivamente in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti che rilasciano il visto di conformità di cui al

²⁰ Comma introdotto dall'articolo 63, comma 1 del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 convertito dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126

²¹ Periodo aggiunto dall'articolo 1, comma 66, lettera p) della Legge di Bilancio 2021.

²² Parole sostituite dall'articolo 1, comma 66, lettera o) della Legge di Bilancio 2021. Il testo previgente era il seguente «I soggetti di cui al comma 9, lettera b)».

comma 11, secondo quanto disposto con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, che definisce anche le modalità attuative del presente articolo, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

13. Ai fini della detrazione del 110 per cento di cui al presente articolo e dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121:

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

13-bis. L'asseverazione di cui al comma 13, lettere a) e b), del presente articolo è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento dei lavori sulla base delle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 121. L'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione. Ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese si fa riferimento ai prezzi individuati dal decreto di cui al comma 13, lettera a). Nelle more dell'adozione del predetto decreto, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezzi predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero,

in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

13-ter²³. Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi.

14. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. I soggetti di cui al primo periodo stipulano una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata. **L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137, purché questa:**

- a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;
- b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;
- c) garantisca, se in operatività di *claims made*, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti. In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui al presente articolo con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000

²³ Comma introdotto dall'articolo 51, comma 3-*quinquies* del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 convertito dalla legge di 13 ottobre 2020, n. 126

euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile di cui alla lettera a)²⁴. La non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. Si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689. L'organo addetto al controllo sull'osservanza della presente disposizione ai sensi dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, è individuato nel Ministero dello sviluppo economico.

14-bis. Per gli interventi di cui al presente articolo, nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura: «Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici».²⁵

15. Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al presente articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 e del visto di conformità di cui al comma 11.

15-bis. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.²⁶

16. Al fine di semplificare l'attuazione delle norme in materia di interventi di efficienza energetica e di coordinare le stesse con le disposizioni dei commi da 1 e 3 del presente articolo, all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni, con efficacia dal 1° gennaio 2020:

- a) il secondo, il terzo e il quarto periodo del comma 1 sono soppressi;
- b) dopo il comma 2 è inserito il seguente:

«2.1. La detrazione di cui ai commi 1 e 2 è ridotta al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013. Sono esclusi dalla detrazione di cui al presente articolo gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza

²⁴ Periodo inserito dall'articolo 1, comma 66, lettera q) della Legge di Bilancio 2021.

²⁵ Comma inserito all'articolo 1, comma 66, lettera q) della Legge di Bilancio 2021.

²⁶ Comma modificato dall'articolo 80, comma 6 del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 convertito dalla legge di 13 ottobre 2020, n. 126. Il testo previgente del comma 15-bis era il seguente «Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9».

inferiore alla classe di cui al periodo precedente. La detrazione si applica nella misura del 65 per cento per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione, di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal citato regolamento delegato (UE) n. 811/2013, e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione 2014/C 207/02 della Commissione, o con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, o per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione».

16-bis. L'esercizio di impianti fino a 200 kW da parte di comunità energetiche rinnovabili costituite in forma di enti non commerciali o da parte di condomini che aderiscono alle configurazioni di cui all'articolo 42-bis del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, non costituisce svolgimento di attività commerciale abituale. La detrazione prevista dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per gli impianti a fonte rinnovabile gestiti da soggetti che aderiscono alle configurazioni di cui al citato articolo 42-bis del decreto-legge n. 162 del 2019 si applica fino alla soglia di 200 kW e per un ammontare complessivo di spesa non superiore a euro 96.000.

16-ter. Le disposizioni del comma 5 si applicano all'installazione degli impianti di cui al comma 16-bis. L'aliquota di cui al medesimo comma 5 si applica alla quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20 kW e per la quota di spesa corrispondente alla potenza eccedente 20 kW spetta la detrazione stabilita dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nel limite massimo di spesa complessivo di euro 96.000 riferito all'intero impianto.

16-quater. Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente articolo, valutati in 63,6 milioni di euro per l'anno 2020, in 1.294,3 milioni di euro per l'anno 2021, in 3.309,1 milioni di euro per l'anno 2022, in 2.935 milioni di euro per l'anno 2023, in 2.755,6 milioni di euro per l'anno 2024, in 2.752,8 milioni di euro per l'anno 2025, in 1.357,4 milioni di euro per l'anno 2026, in 27,6 milioni di euro per l'anno 2027, in 11,9 milioni di euro per l'anno 2031 e in 48,6 milioni di euro per l'anno 2032, si provvede ai sensi dell'articolo 265.

Art. 121*Opzione per la cessione**o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali*

1. I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

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

1-bis. L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

2. In deroga all'articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e all'articolo 16, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano per le spese relative agli interventi di:

- a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;
- b) efficienza energetica di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119;
- c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 4 dell'articolo 119;
- d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

- e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del presente decreto;
- f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 8 dell'articolo 119;

3. I crediti d'imposta di cui al presente articolo sono utilizzati in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

4. Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti di cui al comma 1, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni. I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. L'Agenzia delle entrate nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo procede, in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta di cui al comma 1 del presente articolo nei termini di cui all'articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 e all'articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

5. Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti di cui al comma 1. L'importo di cui al periodo precedente è maggiorato degli interessi di cui all'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

6. Il recupero dell'importo di cui al comma 5 è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario di cui al comma 1, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell'articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi.

7. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità attuative delle disposizioni di cui al presente articolo, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

7-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119.²⁷