ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

Sede Provinciale di VARESE
Via Castelfidardo, 1 - 21052 Busto Arsizio - VA
Sede Legale: Via Garavaglia, 6 - 20025 Legnano - MI
e-mail: anacivarese@gmail.com
C.F. e P.IVA: 02259440127

BONUS TIPO	Detrazione fiscale	Interventi ammessi alla detrazione	Competenze professionali ammesse alla detrazione	Asseverazione congruità dei costi	Visto di conformità	Pratica edilizia
SUPERBONUS con cessione del credito e sconto in fattura	110% 2022-2023 70% 2024 65% 2025	**TRAINANTI** 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. Interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento e/o il raffrescamento e/o la fornitura di acqua calda sanitaria, a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A.	APE CONVENZIONALE Pre opera RESPONSABILE LAVORI PROGETTAZIONE DIREZIONE LAVORI COORDINAMENTO SICUREZZA APE CONVENZIONALE Post opera Asseverazione ENEA VISTO CONFORMITA' APE di fine lavori	RICHIESTA RICHIESTA	RICHIESTO RICHIESTO	CILA-S CILA-S

		TRAINATI Interventi di efficientamento energetico eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei precedenti interventi e che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. Installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica. Installazione, contestuale o successiva all'installazione di impianti solari fotovoltaici, di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati. Installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti.	APE CONVENZIONALE Pre opera RESPONSABILE LAVORI PROGETTAZIONE DIREZIONE LAVORI COORDINAMENTO SICUREZZA APE CONVENZIONALE Post opera Asseverazione ENEA VISTO CONFORMITA' APE di fine lavori	RICHIESTA RICHIESTA RICHIESTA RICHIESTA	RICHIESTO RICHIESTO RICHIESTO RICHIESTO	CILA-S CILA-S CILA-S CILA-S

		Sostituzione delle finestre e degli infissi.		RICHIESTA	RICHIESTO	CILA-S
		Installazione di sistemi di schermatura solare e/o chiusure tecniche oscuranti.		RICHIESTA	RICHIESTO	CILA-S
		Interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione alle persone portatrici di handicap in situazione di gravità e anche se effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni (articolo 16- bis, comma 1, lett.e, del Tuir).		RICHIESTA	RICHIESTO	CILA-S

NOTA BENE:

Occorre prestare attenzione alla **data di effettuazione dei lavori trainati**, che possono ottenere la detrazione maggiorata del 110% solo se eseguiti nell'intervallo di tempo che va dalla data di inizio lavori a quella di fine lavori degli interventi così detti trainanti.

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda realizzati su edifici residenziali unifamiliari, sulle parti comuni di edifici residenziali in condominio o su edifici composti da 2 a 4 unità distintamente accatastate possedute da un unico proprietario o in comproprietà o su unità immobiliari residenziali site all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.	**50.000 euro**, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti **40.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari **30.000 euro**, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013, eseguiti congiuntamente ad almeno uno dei precedenti interventi e che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta	limiti di spesa previsti per ciascun intervento

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63/2013, eseguiti su edifici sottoposti a vincoli, anche non realizzati congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, a condizione che assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta	limiti di spesa previsti per ciascun intervento

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi antisismici (articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies* del decreto legge n. 63/2013). In caso di cessione del corrispondente credito a un'impresa di assicurazione e di contestuale stipula di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi, la detrazione prevista nell'articolo 15, comma 1, lettera f-bis), del Tuir, spetta nella misura del 90%	limiti di spesa previsti per ciascun intervento

Tipo di intervento	spesa massima
Interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione alle persone portatrici di handicap in situazione di gravità e anche se effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni (articolo 16- bis, comma 1, lett. e, del Tuir)	96.000 euro

Tipo di intervento	spesa massima
Installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su edifici fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore a quello dell'impianto solare fotovoltaico, eseguita congiuntamente a uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti o di riduzione del rischio sismico precedentemente elencati.	**48.000 euro*** e comunque nel limite di spesa di **2.400 euro** per ogni kW di potenza nominale. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr n. 380/2001 il limite di spesa è ridotto a **1.600 euro** per ogni kW di potenza nominale

Tipo di intervento	spesa massima
Installazione, contestuale o successiva all'installazione di impianti solari fotovoltaici, di **sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati	**48.000 euro*** e comunque nel limite di spesa di **1.000 euro** per ogni kWh di capacità di accumulo

*Come da parere fornito dal Ministero dello Sviluppo economico, il limite di spesa di **48.000 euro** non è cumulativo ma va distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo in essi integrati.

Tipo di intervento	spesa massima
Installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** in edifici unifamiliari o per l'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sopra indicati	**2.000 euro**
Installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** in edifici plurifamiliari o in condomini che installino **un numero massimo di otto colonnine**, a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sopra indicati	**1.500 euro**
Installazione di **infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici** negli edifici in edifici plurifamiliari o in condomini che installino un **numero superiore a otto colonnine** a condizione che sia effettuata congiuntamente ad almeno uno degli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, sopra indicati	**1.200 euro**

INTERVENTI PRINCIPALI O TRAINANTI

Interventi di isolamento termico degli involucri edilizi

Il Superbonus spetta nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali (coperture, pavimenti) e inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno, verso vani non riscaldati o il terreno che interessano l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (potenza termica dispersa per m2 di superficie e per grado Kelvin di differenza di temperatura), espressa in W/m2K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020. Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente. I materiali isolanti utilizzati devono rispettare, inoltre, i criteri ambientali minimi di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017.
Per tali interventi il Superbonus è calcolato su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da due a otto unità immobiliari
- • 30.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se lo stesso è composto da più di otto unità immobiliari.

Questo implica che, per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 (320.000 euro) e 30.000 euro per 7 (210.000 euro).

Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni

Si tratta degli interventi, effettuati sulle parti comuni degli edifici, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati destinati al SUPERBONUS 110% - settembre 2021 12 riscaldamento, al raffrescamento nel caso che si installino pompe di calore reversibili e alla produzione di acqua calda sanitaria, dotati di:

- generatori di calore a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013
- generatori a pompe di calore, ad alta efficienza, anche con sonde geotermiche
- apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro
- sistemi di microcogenerazione, che conducano a un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20%
- collettori solari.

Esclusivamente per i comuni montani non interessati dalle procedure di infrazione comunitaria n. 2014/2147 del 10 luglio 2014 o n. 2015/2043 del 28 maggio 2015 per la non ottemperanza dell'Italia agli obblighi previsti dalla direttiva 2008/50/CE, è ammesso al Superbonus anche

l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera tt), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102. La detrazione, che spetta anche per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dell'impianto sostituito, è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a:

- 20.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti fino a otto unità immobiliari
- 15.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Questo implica che, per esempio, nel caso in cui l'edificio sia composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 265.000 euro, calcolato moltiplicando 20.000 euro per 8 (160.000 euro) e 15.000 euro per 7 (105.000 euro)

INTERVENTI AGGIUNTIVI O TRAINATI

Il Superbonus spetta anche per le spese sostenute per "ulteriori" interventi eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o antisismici, precedentemente elencati. Con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al Superbonus, si precisa che tale condizione si considera soddisfatta se "le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti". Questo implica che, ai fini dell'applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Superbonus solo su immobili residenziali

La maxi agevolazione al 110% può essere usata solo su unità immobiliari residenziali e relative pertinenze. Per finanziare invece i lavori su altri locali che fanno parte dello stesso fabbricato ma che hanno "natura" diversa delle unità abitative, come ad esempio i locali deposito/magazzino, si devono usare le altre disposizioni agevolative previste dal Dl n. 63/2013. A chiarirlo l'Agenzia delle entrate nella risposta n. 231 del 9 aprile 2021.

La fruizione del Superbonus riguarda unità immobiliari (oggetto di determinati interventi) non riconducibili ai «*beni relativi all'impresa*» (ex articolo 65 del Tuir) o a quelli «*strumentali per l'esercizio di arti o professioni*» (ex articolo 54, comma 2, del Tuir).

Sono esclusi dal Superbonus gli immobili non residenziali, anche se posseduti da soggetti che non svolgono attività di impresa, arti o professioni.

I possessori o detentori delle unità immobiliari cosiddette di lusso possono fruire della detrazione per le spese per interventi realizzati sulle parti comuni ma non possono fruire del *Superbonus* per interventi *trainati* realizzati sulle proprie unità, atteso che il comma 15-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce che il *Superbonus* non si applica «*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*».

Superbonus e General contractor

Molto interessanti sono anche le risposte n. 254 del 15 aprile 2021 e n. 261 del 19 aprile 2021 che riguardano la disciplina del superbonus in relazione al General contractor.

In particolare con la risposta 254-2021, l'Agenzia risponde ad un contribuente che ha affidato a un unico "interlocutore" (General contractor) l'espletamento di tutte le attività necessarie alla fruizione dell'agevolazione. Da un lato il Fisco conferma che l'agevolazione si può usare anche per le fatture dei vari professionisti coinvolti nell'intervento, anche se queste vengono raccolte da un General contractor che poi le gira al committente (senza alcun ricarico). Dall'altro invece l'Agenzia spiega che il superbonus non può essere applicato all'eventuale corrispettivo corrisposto al "contraente generale" per l'attività di "mero" coordinamento svolta e per lo sconto in fattura applicato, trattandosi di costi non "direttamente" imputabili alla realizzazione dell'intervento. Pertanto tale corrispettivo è, in ogni caso, escluso dall'agevolazione.

Si al superbonus per l'ascensore, a prescindere dall'età dei condomini

Se l'installazione dell'ascensore è trainata da un intervento trainante e serve per agevolare le persone con ridotta capacità motoria, le spese possono essere coperte dal superbonus che può essere fruito da parte di tutti i condomini anche se non hanno superato i 65 anni di età. Lo conferma l'Agenzia delle entrate nella risposta n. 455 del 5 luglio 2021.

Superbonus e pertinenze: quando sono incluse ? Superbonus e unità immobiliari: come si calcolano ?

Con due distinte risposte, l'Agenzia delle entrate spiega che le pertinenze sono escluse dal calcolo delle unità immobiliari, ma vengono invece incluse ai fini della verifica del limite di spesa su cui determinare la detrazione, per i lavori effettuati sulle parti comuni.

Le unità pertinenziali non devono essere incluse nel calcolo del numero delle unità immobiliari agevolabili di un singolo proprietario. E, per i lavori sulle parti comuni, ai fini della verifica del limite di spesa su cui calcolare la detrazione, devono essere considerate tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio, incluse le pertinenze.

Ai fini del predetto calcolo occorre, altresì, tener conto anche delle unità immobiliari di categoria A/1 presenti nell'edificio.

Relativamente, infine, ai locali ad uso commerciale, come precisato nella circolare n. 24/E del 2020, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per le parti comuni.

Pertanto, nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di edifici in condominio nei quali la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio è superiore al 50 per cento, ai fini del calcolo dell'ammontare massimo delle spese ammesse al *Superbonus* devono essere conteggiate anche le unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce).

Con riferimento alle detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, è stato precisato che nel caso in cui i predetti interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa, devono essere considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Superbonus: immobile sprovvisto di riscaldamento

La risposta 557-2021 conferma l'inammissibilità della detrazione per l'efficientamento energetico dell'immobile sprovvisto di riscaldamento. Nel caso analizzato, infatti, l'Agenzia scrive che "l'unità immobiliare C/2 descritta nell'istanza, non essendo dotata di un impianto di riscaldamento preesistente, non può accedere agli interventi trainanti di efficientamento energetico previsti dall'articolo 119, comma 1, lettere a) e b) del decreto legge n. 34 del 2020, di conseguenza non può fruire del regime agevolato neanche per gli interventi trainati previsti dal comma 2 del medesimo articolo".

Superbonus e condomini: cosa si fa con le pertinenze ?

Con la risposta n. 806 del 13 dicembre 2021, l'Agenzia delle entrate ha invece chiarito alcuni aspetti salienti dell'utilizzo del superbonus per i lavori nei condomini.

Nel caso in cui l'ammontare massimo sia determinato in base al numero delle unità immobiliari, il Fisco ha chiarito che per il calcolo si tiene conto anche delle pertinenze, ma non se collocate in un edificio diverso. In questi casi, infatti, le pertinenze autonomamente accatastate non partecipano al superbonus, in quanto situate in un edificio separato e diverso da quello principale.

Superbonus, condomini e superficie residenziale

Se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza è inferiore al 50%, il superbonus usato per interventi nelle parti comuni spetta solo ai possessori o detentori di alloggi. A chiarirlo la risposta n. 10 dell'11 gennaio 2022 con cui il Fisco specifica infatti che, ai fini del superbonus, nel calcolo della superficie complessiva destinata a residenza devono essere conteggiate tutte le unità immobiliari residenziali che fanno parte dell'edificio, comprese quelle rientranti nelle categorie catastali escluse dal Superbonus (A/1, A/8 e A/9) e incluso il fabbricato con indipendenza funzionale e accesso autonomo dall'esterno. Se la superficie complessiva delle unità residenziali non raggiunge il 50%, possono beneficiare del 110% per gli interventi realizzati sulle parti comuni del fabbricato soltanto i proprietari di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nello stesso fabbricato.

Come funziona il Superbonus per i condomini con tanti edifici ?

Sul tema interviene l'Agenzia delle entrate che, con la risposta n. 23 del 13 gennaio 2022, chiarisce che il superbonus è valido anche con più delibere e che, in caso di opzione per lo "sconto in fattura", in alternativa alla detrazione in sede di dichiarazione dei redditi, possono essere trasmesse tante comunicazioni quanti sono i fabbricati interessati dai lavori.

E' possibile accedere al Superbonus intervenendo solo su uno degli edifici che compongono il Condominio ?

Sì, nel caso di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio, le relative spese rientrano nel *Superbonus* anche se il predetto intervento è realizzato su uno solo degli edifici che compongono il condominio medesimo, a condizione, tuttavia, che - per l'edificio oggetto di intervento - siano rispettati i requisiti dell'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda e del miglioramento di due classi energetiche, anche congiuntamente agli altri interventi di efficientamento energetico. Il doppio passaggio di classe è da verificare, mediante gli appositi A.P.E. convenzionali, *ante* e *post*, intervento, redatti per i singoli edifici oggetto degli interventi. Resta inteso che la possibilità di fruire del *Superbonus* per eventuali interventi trainati realizzati

sulle singole unità immobiliari, è riservata ai soli condòmini che possiedono le unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto dell'intervento.

Superbonus, SAL e opzioni

Con la risposta n. 53 del 27 gennaio 2022, l'Agenzia delle entrate fa il punto sulle percentuali di SAL da raggiungere per fruire delle opzioni "sconto in fattura" e "cessione del credito".

Il Fisco infatti chiarisce che lo stato di avanzamento lavori (SAL) pari al 30% del lavoro complessivo (che consente la fruizione dell'opzione cessione del credito) deve essere riferito separatamente per ciascuno dei due interventi ammessi al Superbonus. Pertanto il raggiungimento del 30% di SAL va verificato separatamente.

Spesa massima ammissibile interventi trainati

Per quanto riguarda la spesa massima ammissibile nel caso di interventi *trainati* finalizzati al risparmio energetico va precisato che le norme di riferimento in taluni casi individuano un limite massimo di detrazione spettante, in altri un limite massimo di spesa ammesso alla detrazione. Poiché il comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce che per i predetti interventi *trainati* l'aliquota del 110 per cento si applica «*nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente*», nel caso in cui la norma preveda un ammontare massimo di detrazione, per determinare l'ammontare massimo di spesa ammesso al *Superbonus* occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

Pertanto si precisa che:

- per l'acquisto e la posa in opera di finestre o di schermature solari nonché per l'acquisto e la posa in opera di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda, l'articolo 1, comma 345, legge n. 296 del 2006, l'articolo 14, comma 2, lettera b, decreto legge n. 63 del 2013 e l'articolo 1, comma 346, della medesima legge n. 296 del 2006, stabiliscono per ciascun intervento un limite massimo di detrazione pari a 60.000 euro. Qualora tali interventi siano trainati da un intervento trainante ammesso al *Superbonus*, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione al 110 per cento per ciascun intervento è pari a 54.545 euro;

- per l'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, l'articolo 14, comma 2-bis, del citato decreto legge n. 63 del 2013 stabilisce un ammontare massimo di detrazione spettante pari a 30.000 euro. Qualora tale intervento sia *trainato* da un intervento *trainante* ammesso al *Superbonus*, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione al 110 per cento per ciascun intervento è pari a 27.273 euro. Quando si esegue un intervento antisismico ammesso al *Superbonus* sono agevolabili anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, ad esempio, per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo

complesso. Anche tali spese concorrono al limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* pari a 96.000 euro per immobile, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato (cfr. circolare n. 24/E del 2020).

Sostituzione impianti di climatizzazione invernale e determinazione della spesa massima ammissibile

Anche le pertinenze concorrono alla determinazione della spesa massima ammissibile. In particolare, ai fini dell'applicazione della detrazione disciplinata dall'articolo 14, comma 2-quater spettante per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dello stesso edificio ovvero diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità media indicata nel decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015 ("*Linee guida nazionali per la certificazione energetica*"), su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, è stato specificato che l'ammontare massimo delle spese ammesse alla detrazione va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze alle unità immobiliari. In sostanza, anche in occasione dei predetti chiarimenti si è ritenuto irrilevante la circostanza che le pertinenze fossero o meno servite dall'impianto termico.

Sostituzione degli oscuranti (tapparelle, persiane, scuri)

Come si evince dall'Allegato I al decreto interministeriale 6 agosto 2020, nel caso in cui le chiusure oscuranti siano installate congiuntamente alla sostituzione del serramento l'intervento è da considerarsi in maniera unitaria. La sostituzione delle chiusure oscuranti, disgiunta dalla sostituzione dei serramenti, e l'installazione delle schermature solari costituiscono, invece, interventi autonomi a fronte dei quali è possibile fruire dell'*ecobonus* di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013. Pertanto, in base al richiamo contenuto nel comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio al citato articolo 14, i predetti interventi sono ammessi al *Superbonus*, quali interventi *trainati* nel rispetto delle condizioni e dei limiti stabiliti nel comma 3 del medesimo articolo 119, se eseguiti congiuntamente agli interventi *trainanti* e sempreché assicurino il miglioramento di almeno due classi energetiche o, ove non possibile il conseguimento della classe energetica più alta.

Spese eccedenti dal costo massimo unitario

Per gli interventi ammessi al *Superbonus*, le spese sostenute che eccedono il costo massimo unitario e la spesa massima ammissibile non possono fruire di altra agevolazione fiscale.

I compensi professionali per il rilascio delle asseverazioni tecniche

Ai sensi del comma 15 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, sono detraibili nella misura del 110 per cento le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni.

Nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che le spese sostenute per il predetto rilascio concorrono al limite di spesa massimo ammesso alla detrazione, previsto per ciascun intervento agevolato. Come indicato nell'allegato A del decreto interministeriale 6 agosto 2020, gli oneri per le prestazioni professionali connesse alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica, per la redazione dell'A.P.E., nonché per l'asseverazione del rispetto dei requisiti degli interventi di risparmio energetico e della corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, sono detraibili secondo i valori massimi di cui al decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016 recante approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'articolo 24,comma 8, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50 ("*Codice dei contratti pubblici*").

In sostanza, le parcelle dei professionisti relative alle prestazioni rese per i predetti interventi devono rispettare ai fini del *Superbonus* un doppio limite: quello previsto dal decreto interministeriale per ogni specifico intervento di risparmio energetico ammesso alla detrazione e quello di cui al citato decreto del Ministro della giustizia 17 giugno 2016. In particolare, si ritiene che, l'A.P.E. rientri tra le prestazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettere e) e b), ovvero tra le "*attività propedeutiche alla progettazione*".

Interventi realizzato in un condominio composto da più edifici o in un supercondominio servito da un'unica centrale termica

Per accedere al *Superbonus*, il doppio passaggio di classe è da verificare, mediante gli appositi attestati di prestazione energetica (in breve, A.P.E.) convenzionali *ante* e *post* intervento, per i soli fabbricati/condomìni che realizzano l'intervento.

Pertanto, ad esempio, nel caso di sostituzione di un impianto centralizzato che serve tutti i fabbricati che compongono il condominio o tutti i condomìni di un supercondominio, il doppio passaggio di classe andrà verificato con riferimento, rispettivamente, all'intero condominio o al supercondominio.

Inoltre, qualora in un condominio costituito da più edifici, la sostituzione dell'impianto termico centralizzato non consenta il miglioramento di due classi energetiche ma tale risultato è raggiunto solo per alcuni edifici oggetto di ulteriori interventi *trainanti* o *trainati*, possono accedere al *Superbonus* solo i condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli edifici oggetto dei predetti ulteriori interventi. Anche in tale caso, la verifica del rispetto dei requisiti necessari per accedere al *Superbonus* va effettuata con riferimento a ciascun edificio e, in particolare, il doppio passaggio di classe è attestata mediante gli appositi A.P.E. convenzionali. ante e post, intervento, redatti per i singoli edifici oggetto degli interventi.

Possono, invece, accedere, nel rispetto delle condizioni previste, all'*ecobonus* di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, gli altri condòmini che possiedono le unità immobiliari all'interno degli edifici che - con il solo intervento di sostituzione dell'impianto termico centralizzato - non raggiungono il miglioramento di due classi energetiche.